

Referat af OB-møde

Mødedato: 6. november 2013 kl. 17.00

Til stede: Bent Haupt Jensen, Formand
Jørn Nielsen, Næstformand
Michael Bagge Kuehn
Michael Bendixen
Bjarne Lindqvist
David Jennow
Palle Madsen
Jette Kragh
Helle Jønsson
Christian Høgsbro, Adm. Direktør
Helle Friis Nielsen, Økonomichef, ad punkt 5
Inge Vilhof, Direktionssekretær

Afbud: Ingen

Næste møde 4. december 2013

Kontaktperson

Inge Vilhof
Direktionssekretariatet
Direkte tlf.: 33 76 01 02
E-mail: ivi@aab.dk

Dato

30. november 2013

Protokoller:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

Politiske sager:

3. Budget 2014
4. Budgetopfølgning pr. 30. september 2013
5. Formueforvaltning pr. 30. september 2013
6. Manglende forretningsgange
7. Forslag til fremtidige driftsmodeller for AAB
8. Forslag om mål og visioner for AAB
9. Evaluering af efterårskonference

Afdelingsrelaterede sager:

10. Afdeling 47, Lundeberggårdsvej 106-204, 2740 Skovlunde – Tilskud til ombygning af varmeanlæg
11. Afdeling 55, Strandgården 19, 2635 Ishøj – Erklæring om hæftelse ifb med retssagen med Pihl & Søn
12. Afdeling 3, Vordingborggade, 2100 København Ø – Årsregnskab 2012 og låneoptagelse
13. Afdeling 20, Ellevangen, 2700 Brønshøj – Ydelsesstøtte og udskydelse af afdrag
14. Afdeling 39, Kærparken, 2800 Lyngby – Budget 2014
15. Afdeling 81, Frederikssundsvej, 2700 Brønshøj – Årsregnskab 2012
16. Afdeling 81, Frederikssundsvej, 2700 Brønshøj – Budget 2014

Diverse:

17. Direktionsberetning
 - a. Personaleforhold
18. Orientering fra udvalgene

Eventuelt:

19. Eventuelt

København, den 4. december 2013

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 2. oktober 2013 skal godkendes og underskrives af formand og direktør. Der er ikke kommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 2. oktober 2013, og at formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

2. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen. Side 10 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

Indstilling

Forelægges til orientering.

Bilag

Ingen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

3. Budget 2014 AAB Foreningen, 2. behandling

Side 5

Sagsfremstilling

Der er ingen ændringer af budgettet i forhold til seneste udkast. Budget 2014 er udarbejdet under følgende forudsætninger. Timeprisen for de fakturerede timer hævet til 750 kr. pr. timer. Og administrationsgebyret hæves til 3.598 kr. pr. lejemål. Der vedlægges i bilag til denne indstillingen en sammenligning af udviklingen i administrationsgebyr 2010-2014.

1. Husleje reguleret i henhold til kontrakt
2. Løn er reguleret med 2%
3. Normering antal 108
4. Lejemålsenheder antal 19.384
5. Øvrige forudsætninger:

Gebyrer	2013	2014
Administrationsgebyr	3.435	3.598
Ajourføringsgebyr	145	145
Opnoteringsgebyr	165	165
Påkravsgebyrer	270	270
Hævegebyrer	100	100
Nye gebyrer:		
Inkassoomkostninger interval	300-4.500	300-4.500
Oprettelsesgebyr frivilligt forlig	200-3.000	200-3.000
Rykkergebyr flytteopgørelse og frivilligt forlig	100	100

Til større projekter, er der i budgettet alene indarbejdet udgifter til et nyt HR system i alt 300.000 kr. og ny Storage løsning i alt 375.000 kr.

Indstilling

Budgettet for 2014 indstilles til organisationsbestyrelsens godkendelse. Budgettet indeholder en reservation på 1 mio.kr. til udvidelse af bemanningen i Driftsafdelingen. I det omfang denne udvidelse helt eller delvist ikke realiseres i 2014 foreslås beløbet overført til arbejdskapitalen. Omregnet svare det til en opkrævning pr. lejemålsenhed på 54 kr.

Indirekte opkrævning til arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen udgør pr. 31. december 2012 22.104.073 kr., svarende til 1.195 kr. pr. lejemålsenhed.

Den disponible del udgør 16.979.516 kr. svarende til 918 kr. pr. lejemålsenhed.

Ifølge lovgivningen kan bidraget til arbejdskapitalen højst være 155 kr. pr. lejemålsenhed i 2014, indtil arbejdskapitalen i alt beløber sig til 2.998 kr. pr. lejemålsenhed. Hvilket svare til i alt 55 mio.kr.

Lovgivningsmæssigt er der derfor ingen hindring i denne opkrævning.

Bilag

Budget 2014.

Revisionens betragtninger til arbejdskapitalens størrelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

4. Budgetopfølgning pr. 30. september 2013

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning pr. 30. september 2013. Den samlede budgetafvigelse udgør et overskud på t.kr. 852.

Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at budgetopfølgningen tages til efterretning.

Bilag

Budgetopfølgning pr. 30. september 2013.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog budgetopfølgningen til efterretning.

5. Formueforvaltning pr. 30. september 2013

Sagsfremstilling

Formueforvaltning pr. 30. september 2013

Udviklingen de sidste 4 kvartaler

4. kvartal 2012	1. kvartal 2013	2. kvartal 2013	3. kvartal 2013	4.
671.988.886 kr.	728.667.139 kr.	785.995.038 kr.	816.638.966 kr.	

Afkast i procent de sidste 3 kvartaler

	1. kvartal 2013	2. kvartal 2013	3. kvartal 2013	År til dato
	2,02	-1,05	0,90	0,60

Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at formueforvaltningen pr. 30. september tages til efterretning.

Bilag

Opgørelse pr. 30. september 2013

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog formueforvaltningen pr. 30. september 2013 til efterretning. Man var dog enig om, at rapporteringen godt kan holdes på 1 side og sættes i forhold til benchmark.

6. Forretningsgange

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet forretningsgange til understøttelse af den finansielle styringspolitik, henholdsvis:

- Rapportering på formue og afkast
- Systemanvendelse ifm formueforvaltning
- Afstemning af porteføljekonti
- Afstemning af likvide midler
- Overvågning og styring
- Funktionsadskillelse

Samt:

- Forretningsgang for udarbejdelse af ledelsesrapporteringen
- Dataindsamling til ledelsesrapporten

Der resterer herefter følgende forretningsgange:

- Honorarudbetaling
- Budgetlægning og opfølgning
- Husleje
- Anlægsaktiver
- Nybyggeri

Indstilling

Det indstilles til OB, at tage til efterretning, at der pr. 01.11.2013 foreligger følgende forretningsgange:

- Rapportering på formue og afkast
- Systemanvendelse ifm formueforvaltning
- Afstemning af porteføljekonti
- Afstemning af likvide midler
- Overvågning og styring
- Funktionsadskillelse
- Forretningsgang for udarbejdelse af ledelsesrapporteringen
- Dataindsamling til ledelsesrapporten
-

Nævnte forretningsgange vil snarest være tilgængelige på AAB-net.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

7. Fremtidens driftsmodeller i AAB

Sagsfremstilling

Udvalget for decentral forvaltning har siden 2011 arbejdet på at reformere og fremtidssikre det decentrale forvaltningskoncept. På baggrund af drøftelser internt i OB og mellem udvalget og afdelingsbestyrelsesmedlemmer på efterårets dialogmøder foreslås 4 fremtidige driftsmodeller med de krav om tilsyn og politikker, som er beskrevet i bilaget.

Indstilling

Udvalget for decentral forvaltning indstiller til OB, at godkende forslag om fremtidige driftsmodeller i AAB og indstille disse til godkendelse i repræsentantskabet.

Bilag

Fremtidens driftsmodeller for AAB

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget til fremtidige driftsmodeller i AAB, og indstillede disse til godkendelse i Repræsentantskabet. Der var enighed om, at der efterfølgende skal findes en model for de store inspektørafdelinger.

8. Vision, mission og strategi for AAB

Sagsfremstilling

OB drøftede på sit januar seminar 2013 den overordnede vision, mission og strategi for AAB. Dette har udmøntet sig i det vedlagte forslag, som skal sendes til godkendelse i repræsentantskabet.

Indstilling

Det indstilles, at OB indstiller strategipapir 2014 til repræsentantskabets godkendelse.

Bilag

AAB's vision og strategi 2014

Beslutning

Organisationsbestyrelsen indstillede strategipapir 2014 til Repræsentantskabets godkendelse.

9. Evaluering af efterårskonferencen 2013

Sagsfremstilling

Den 25.-27. november 2013 blev der holdt efterårskonference

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af efterårskonferencen

Bilag

Ingen

Beslutning

Formanden roste personalet for den indsats, der blev udøvet. Konferencens indhold er noget, der virkelig kan bruges i dagligdagen.

Man kan være stolte over, at så mange beboerdemokrater ønsker at deltage i konferencen. Der var bred enighed om, at det var en meget vellykket konference med godt fagligt udbytte. Dette underbygges også af evalueringsskemaerne.

Der var enighed om, at Jeopardy havde været en god kickstart på konferencen.

Der var enighed om til næste år at udsende et mere detaljeret program inden sommerferien, så der er større grundlag for at vurdere sin deltagelse.

Bjarne Lindqvist forlod mødet efter dette punkt.

Tilskud til afd. 47 - underdimensionerede varmtvandsbeholdere

Sagsfremstilling

Afdeling 47 har i 2008 udskiftet varmtvandsbeholdere. Desværre har det vist sig at de installerede varmtvandsbeholdere er underdimensionerede, hvilket for beboerne har den konsekvens at der i døgnets spidsbelastningsperioder ikke er varmt vand nok til f.eks. at tage bad.

Det er bekræftet af rådgivende ingeniørfirma Henrik Larsen i september 2012, at alle tre eksisterende varmtvandsbeholdere har for lav kapacitet.

Der har været afholdt adskillige møder mellem leverandøren af varmtvandsbeholderne og det VVS-firma der varetog opgaven for afdeling 47. VVS-firmet bekræfter at de har bestilt beholderne på baggrund af oplysninger fra AAB om dimensioneringen.

OB besluttede til ved mødet den 6. juni 2013 at bevilge 100.000 kr. fra dispositionsfonden til gennemførelse af en forundersøgelse, der har til formål at af-dække mulige løsninger og økonomi.

Rådgivende ingeniørfirma a/s ved Bjarne Hansen konkluderer i notat af 23. august 2013, at det er nødvendigt at udskifte de tre varmtvandsbeholdere, hvilket forventes at koste 600.000 kr. incl. teknikomkostninger og moms. Han vurderer ikke at der eksisterer alternativer.

Det har ikke været muligt at påvise at hverken VVS-firmaet eller leverandøren har fået til opgave at dimensionere beholderne og vi må desværre derfor konkludere at der kan være afgivet fejlagtige anvisninger på beholdernes dimensionering. På baggrund af en helt konkret bedømmelse af materialet og oplysningerne i sagen indstilles at finansiering af udskiftning af varmt vands beholdere ikke skal belaste afdelingens økonomi.

Indstilling

Administrationen indstiller at udgiften til udskiftning af de tre varmt vands beholdere finansieres ved tilskud fra Trækningsretsmidler 400.000 kr. og tilskud fra Dispositionsfonden på 200.000 kr.

Bilag

Notat af 9. juli 2013, revideret 29. august 2013 fra Henrik Larsen - rådgivende ingeniørfirma a/s.

Beslutning

Jørn Nielsen forlod mødet under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at udgiften til udskiftning af de tre varmtvands beholdere finansieres ved tilskud fra trækingsretsmidler på 400.000 kr. og tilskud fra dispositionsfonden på 200.000 kr.

11. Afdeling 55 - OB erklæring til Voldgiftsnævnet

Sagsfremstilling

I den voldgiftssag, som er rejst mod AAB afd.55 har modparten tillige gjort gældende, at hovedforeningen hæfter for afd.55's forpligtelser. Det påstås således, at hovedforeningen har truffet beslutning herom.

Som det fremgår af Bekendtgørelse om drift af almene boliger, § 24, stk. 1, har hver afdeling særhæftelse og den enkelte afdeling hæfter ikke for andre afdelinger. Det fremgår endvidere af loven og bekendtgørelsens § 24, stk. 2, at hovedforeningen kun hæfter for en afdelings forpligtelser, hvis hovedforeningen har truffet særskilt beslutning herom.

I stedet for at indkalde hele AAB's organisationsbestyrelse til som vidner at forklare, at AAB ikke har truffet beslutning om, at hovedforeningen hæfter for Afd. 55's forpligtelser, mener AAB's advokat Asger Larsen, at det vil være tilstrækkeligt, at organisationsbestyrelsen skriver under på den "Erklæring", som han har udformet.

På ovenstående grundlag fremlægges den af advokat Asger Larsen udfærdigede erklæring til organisationsbestyrelsens underskrift.

Indstilling

På baggrund af advokatens anbefaling indstiller administrationen, at OB underskriver den fremlagte erklæring.

Bilag

Erklæring udarbejdet af advokat Asger Larsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at Helle Jønsson ikke skulle forlade mødet under dette punkt, da der er tale om et foreningsanliggende og ikke en sag for afdeling 55.

Organisationsbestyrelsen underskrev erklæring, udarbejdet af advokat Asger Larsen, om, at hverken Boligforeningens repræsentantskab, bestyrelse eller direktion har besluttet, at Boligforeningen AAB påtager sig hæftelse for de forpligtelser, der påhviler Boligforeningen AAB, afdeling 55, i forbindelse med renoveringen af Boligforeningen AAB, afdeling 55's ejendomme (Vejleåparken).

Sagsfremstilling

Bestyrelsen i afdeling 3 har meddelt, at de enstemmigt har besluttet at de ikke kan godkende årsregnskabet for 2012:

Årets resultat viser et underskud på 1.043.873 kr.

Dette resultat er påvirket af udgift til etablering af dræn mm. omkring ejendommen med 1.073.034 kr.

Det samlede projekt kostede 3.492.034 kr. Byggeregnskabet viser et merforbrug på 58.000 kr. inkl. myndighedskrav og en ny betonstøbt trappe, der ikke var indeholdt i byggeprojektet.

Både bestyrelsen og sidenhen ejendommens beboere var ved præsentationen af projektet blevet oplyst af driftskoordinatoren, at projektet var fuldt dækket af henlæggelser i DV-planen. Denne centrale forudsætning for afdelingens godkendelse og igangsættelse var dog desværre ikke korrekt, idet der i DV-planen kun var en yderst begrænset henlæggelse hertil.

Administrationen erkender, at projektgodkendelsen er sket på et forkert grundlag. Da afdelingen har en forholdsvis begrænset henlæggelse/likviditet og da det konkrete projekt var af en karakter som kunne lånefinansieres, ville vi ved et korrekt forløb på forhånd have anbefalet lånefinansiering.

Det er på den baggrund er det aftalt med afdelingsbestyrelsen, at vi vil indstille til OB, at der søges om godkendelse hos Københavns kommune til optagelse af et 30 årigt lån på 3.500.000 kr. til finansieringen.

I forbindelse med årsregnskabet for 2012 har driftskoordinatoren gennemgået den samlede DV-henlæggelse og anvendt alt hvad der var muligt heraf til dækning af projekt-udgiften. Et beløb på 2.419.000 kr. er derfor anvendt dertil. Frem til og med 2015 vil afdragene på det ønskede lån blive dækket DV-henlæggelsen. I 2015 udamortiseres et lån til vinduesudskiftninger, og ydelserne på det nye lån vil derefter kunne udgiftsføres uden stigning i boligafgiften, således som det var forudsat af beboerne.

Det kan oplyses, at Budget 2014 er udarbejdet med forudsætning om at lån hjemtages som ovenfor skitseret. På afdelingsmøde den 18. september 2013 har beboerne godkendt budgettet med denne forudsætning.

Indstilling

Det indstilles til OB's godkendelse, at

- Årsregnskab 2012 for afdeling 3 godkendes og fremsendes til Københavns kommune.
- der ansøges Københavns kommune om godkendelse til at der optages et lån på 3.500.000 kr. til finansiering af drænprojektet.

Bilag

Årsregnskab 2012 for AAB afdeling 3.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsregnskab 2012 for afdeling 3. Regnskabet fremsendes til Københavns Kommune. Københavns Kommune ansøges om godkendelse til, at der optages et lån på 3.500.000 kr. til finansiering af drænprojektet.

Sagsfremstilling

Formanden for afdeling 20 har på afdelingsmødet den 10. september 2013 fremlagt et ændringsforslag til driftsbudget for 2014. Det ændrede driftsbudget udviser en boligafgiftsstigning på 2%.

Det af administrationen udarbejdede driftsbudget for 2014, udvisende en boligafgiftsstigning på 3% blev således ikke vedtaget.

Begrundelsen for nedsættelsen er, at man mener, der er fejl i det af administrationen udarbejdede budget på konto 125, Ydelser på lån til forbedringsarbejder, idet der er en stigning fra Budget 2013 til Budget 2014 på 130.000 kr. og afdelingen var i forbindelse med et ydelsesstøttelån i 2011 blevet lovet at afdrag på dette ikke måtte betyde huslejestigning. Der er i administrationens budget 2014 indarbejdet et afdrag på 644.000 kr., som er fastlagt ved låneoptagelsen. Afdelingen mener derfor, at denne ydelse skal reduceres.

Administrationens bemærkning:

Budget 2013:

Administrationen har i Budget 2013 indarbejdet en forventet effekt af en låneomlægning af de to lån vedrørende renovering af kloak- og vandledninger med i alt 138.000 kr.

Denne omlægning er ikke blevet gennemført.

Udgifterne i Budget 2013 burde således ikke have været reduceret med de 138.000 kr. Der vil derfor – alt andet lige – blive realiseret et underskud i afdelingen for 2013.

For at imødegå dette underskud i 2013 indstilles det derfor til OB at det nuværende ydelsesstøttelån fra foreningen (restgæld p.t. 998.967 kr.) forøges med yderligere 138.000 kr. Det øgede lån kan afdrages i 2016.

Budget 2014:

Afdelingen har ved godkendelsen af driftsbudgettet for 2014 taget udgangspunkt i, at den samlede ydelse på lån til forbedringsarbejder ikke må overstige den tilsvarende budgetterede ydelse for 2013, 4.130.000 kr.

Man mener derfor at administrationens opgørelse af ydelsen, 4.260.000 kr., er for høj idet man skal afdrage på ydelsesstøttelånet uden at det giver stigning i boligafgiften. Afdraget i 2014 på ydelsesstøttelånet til foreningen er planlagt til 643.282 kr.

Et afdrag af denne størrelse vil derfor medfører en boligafgiftsstigning på 1% hvis det fastholdes.

Administrationen anerkender, at der kan argumenteres for, at en fastholdelse medfører en stigning og at afdelingen i øvrigt er i en økonomisk trængt situation. Det indstilles derfor til OB at afdraget i 2014 på ydelsesstøttelånet reduceres med 130.000 kr., som i stedet afdrages i 2016.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at

- der gives et yderligere ydelsesstøttelån på 138.000 kr. i 2013, som afdrages i 2016.

- afdraget på ydelsesstøttelån reduceres i 2014 med 130.000 kr., som i stedet afdrages i 2016.

Bilag

Budgetforslag 2014 med en boligafgiftsforhøjelse på 2%.
Finansieringsoversigt for afdelingen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at give et yderligere ydelsesstøttelån på 138.000 kr. i 2013, som afdrages i 2016, samt at afdraget på ydelsesstøttelån reduceres i 2014 med 130.000 kr., som i stedet afdrages i 2016.

14. Afdeling 39 - Godkendelse af budget 2014

Sagsfremstilling

Afdeling 39 har på sit møde den 17. september nedstemt sit driftsbudget for 2014.

Driftsbudgettet udviser en boligafgiftsstigning på 8%. Denne stigning kan primært begrundes med stigning på i alt 1.187 t.kr. på kontiene "Offentlige og andre faste udgifter", der er budgetteret i henhold til de udstukne retningslinjer fra OB. I Budget 2014 udgør disse samlet 7.569 t.kr. mod 6.382 t.kr. i Budget 2013 og realiseret med 6.357 t.kr. i 2012.

I Budget 2014 er på øvrige konti ikke indarbejdet stigninger ud over at den generelle prisudvikling (0-4%).

I indeværende år er der pr. 31. august realiseret udgifter på "Offentlige og andre faste udgifter" 588 t.kr. højere end budgetteret. Da der ikke er væsentlige besparelser på andre konti må således forventes et underskud for hele 2013. Afdelingen har ikke haft stigning i boligafgiften i 2012 og 2013. Det realiserede overskud i 2012 på 204 t.kr. er netto positivt påvirket af renter og reguleringer vedrørende tidligere år på 240 t.kr. Den almindelige drift har således givet underskud.

Afdelingen nedstemte budgettet med begrundelse i at der i 2015 udarmortiseres lån, som vil lette på afdelingens økonomi. Den samlede husleje, inkl. "Danmarks dyreste varme" som man også arbejder med at finde en løsning på, gør det svært for folk at blive boende i rækkehusene.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at budgetforslaget med en boligafgiftsforhøjelse på 8% godkendes, således at administrationen kan ansøge Lyngby-Taarbæk Kommune om godkendelse efterfølgende.

Bilag

Budgetforslag 2014 med en boligafgiftsforhøjelse på 8%.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetforslaget med en boligafgiftsforhøjelse på 8%, således at administrationen efterfølgende kan ansøge Lyngby-Taarbæk Kommune om godkendelse.

15. Afdeling 81 - Godkendelse af årsregnskab 2012

Side 21

Sagsfremstilling

Bestyrelsen i afdeling 81 har på godkendelsesblanketten underskrevet den 4. april 2013 meddelt, at de ikke kan godkende årsregnskabet for 2012: Årets resultat viser et underskud på 260.529 kr.

Bestyrelsen fremfører 4 punkter:

1. Konto 115:

Christian Høgsbro skulle på et møde den 31. januar 2013 angiveligt have oplyst, at der er en overskridelse på konto 115, hvorfor bestyrelsen konkluderer at der må være en fejl.

Administrationens bemærkning: I årsregnskabet, der er fremsendt til bestyrelsen den 21. marts 2013, udviser konto 115 en saldo på 179.735 kr. mod et budget på 255.000 kr. Der er således realiseret et forbrug 75.265 kr. under budget. Der er i perioden mellem CH's møde og årsregnskabet foretaget omposterings for ca. 130.000 kr. fra konto 115 til 116.

2. Konto 123:

Kommunen har godkendt et budget på 50.000 kr. til henlæggelse til tab ved fraflytninger. I årsregnskabet er der foretaget en henlæggelse på 243.000 kr., primært som følge af én enkelt fraflyttersag. Bestyrelsen mener angiveligt ikke det er lovligt at hensætte mere end der er godkendt i budget.

Administrationens bemærkning: Restancen på aktuelle fraflyttersag udgør pr. 31. december 2012 289.619 kr. og er henlagt med en risikovurdering på 65 ~ 188.300 kr. Henlæggelsen er foretaget i henhold til de almindeligt gældende og anerkendte regnskabsprincipper for indarbejdelse af den type tab når de truer. Der er foretaget tilsvarende gennemgang for restancerne i alle afdelingerne. Disse er revideret og godkendt af revisor.

Det kan til orientering oplyses, at der i pågældende fraflytter sag er afsagt dom den 5. september 2013, og pga. skyldners manglende kontakt til vores advokat for afdragsordning er sagen sendt til fogedretten.

3. Konto 134:

Bestyrelsen ønsker revision af varmeregnskab for 2010 med henblik på afstemning af udeståender i forhold til fraflyttere.

Administrationens bemærkning: Beboerklagenævnet har den 1. november 2012 truffet afgørelse i en indgiven klage over varmeregnskabet for 2010. I afgørelsen får klagerne medhold og AAB/afd. 81 pålægges at nedregulere alle der er omfattet af sagen og som har haft et forbrug på mere end 87 kr./m², således at de får begrænset forbruget til

Disse reguleringer er foretaget og det samlede reguleringsbeløb, der må dækkes af afdelinger er udgiftsført med 70.482 kr. i årsregnskab 2012, som korrektion vedrørende tidligere år.

Revisionen har revideret og godkendt transaktionerne. Den af afdelingen ønskede revision er således foretaget.

4. Konto 303.1:

Afdelingsbestyrelsen oplyser, at der er uoverensstemmelse mellem det reviderede forslag for byggesagen (udbedring af tagkviste) der er fremsendt til afdelingsmødet den 19. september 2012 og årsregnskabsnotens angivelser.

Administrationens bemærkning: Kundechef Pia Skov har i mail af 24. juni 2013 oplyst bestyrelsen for afdeling 81, at der har vist sig at være uoverensstemmelse mellem det reviderede forslag til byggesagen fremsendt til afdelingsmødet 19. september 2012 og årsregnskabsnotens angivelse. I samme mail er derfor fremsendt afstemning mellem udkastet til det endelige byggeregnskab og årsregnskabet. Begge viser et finansieringsbehov på 373.093 kr.

Det endelige og reviderede byggeregnskab er udarbejdet 12. august 2013 og underskrevet af Christian Høgsbro og Helle Friis Nielsen. Revisors (PwC) erklæring er ligeledes underskrevet den 12. august. Det endelige finansieringsbehov blev 216.249 kr. Det lavere behov skyldes, at der i den mellemliggende periode er modtaget yderligere forsikringserstatning vedrørende sagen.

Københavns kommune har i brev af 30. september 2013 godkendt byggeregnskabet.

Administrationen finder at noten i årsregnskabet er korrekt og efterfølgende belyst og dokumenteret.

Afdelingens formand Dorthe Pelle Nielsen har i mail af 25. september 2013 til regnskabschef Torben Lærkesen, oplyst, at man forventer at organisationen indsender regnskabet til Københavns kommune og at afdelingen vil indgive sine kommentarer dertil under deres sagsbehandling.

Indstilling

Det indstilles, at årsregnskab 2012 for afdeling 81 godkendes af OB og fremsendes til Københavns kommune.

Bilag

Årsregnskab 2012 for AAB afdeling 81.

Mail fra Pia Skov med afstemning af udkast til byggeregnskab (tagkvistsag) og noten herfor i årsregnskabet.

Endeligt byggeregnskab for udbedring af tagkviste, revisors erklæring hertil samt Københavns kommunes godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsregnskab 2012 for afdeling 81 således at administrationen efterfølgende kan fremsende dette til Københavns Kommune.

16. Afdeling 81 - Godkendelse af budget 2014

Side 24

Sagsfremstilling

Afdeling 81 har på sit møde den 19. september 2013 nedstemt det af administrationen udarbejdede driftsbudget for 2014.

Dette driftsbudgettet udviser en boligafgiftsstigning på 0%.

Der blev fremlagt og enstemmigt vedtaget et ændringsforslag, om bemyndigelse til bestyrelsen til at genforhandle det administrativt udarbejdede budget. Ændringsforslaget vil medføre *nedsættelse* af boligafgiften med i alt 9%.

Der blev angivet nedsættelse af budgettet på følgende fire konti:

1. Konto 115:

Nedsættes fra 191.000 kr. til 126.000 kr. (ændring: 65.000 kr.)

Administrationens bemærkning: Budgetteringen er foretaget med en stigning på 4% i forhold til det realiserede for 2012, hvilket afspejler den generelle prisudvikling. I 2012 indgår istandsættelse ved fraflytning med 92.000 kr. Fra budget 2014 indgår dette i DV-planen jf. nedenfor. Da de øvrige realiserede omkostninger i 2012 på kontoen vurderes at være forholdsvis lave, er det fundet forsvarligt at budgettere med 191.000 kr. Til information kan det oplyses, at der i 2013 er realiseret udgifter for 61.000 kr. (ekskl. istandsættelse ved fraflytning) pr. 31. august.

Vi anerkender, at niveauet i Budget 2014 kan være genstand for vurdering, men i lyset af tidligere års forbrug anbefaler vi at budgettet fastholdes.

2. Konto 120:

Nedsættes fra 708.000 kr. [~ 150 kr./m²]. til 550.000 kr. [~ 116 kr./m²] (ændring: 158.000 kr.)

Administrationens bemærkning: Henlæggelsen baserer sig på den gældende DV-plan. Der har siden denne er udarbejdet, været foretaget et tilstandsvurdering, der påpeger en række punkter som bør tilføjes til den nugældende DV-plan. Dette vil betyde, at der i den kommende år-række skal henlægges yderligere for at dække de nødvendige drifts- og vedligeholdelsesprojekter. Dette skal naturligvis gennemgås og beslutes i samarbejde med afdelingsbestyrelsen før indarbejdelse i budget (2015). En reduktion af henlæggelsesbeløbet i 2014 bør derfor heller ikke på den baggrund reduceres.

Fra 2014 indgår henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning i DV-

planen mod tidligere udgiftsføring i året på konto 115, jf. ovenfor. Denne post er i DV-planen medtaget med 133.000 kr. og korrigeret herfor er henlæggelsen 75.000 kr. lavere end i Budget 2013.

Det skal i øvrigt bemærkes, at en reduktion af henlæggelsesbeløbet til det foreslåede, vil betyde, at afdelingen ikke opfylder Københavns kommunes krav om henlæggelse på min. 130 kr./m².

3. Konto 121:

Nedsættes fra 216.000 kr. til 50.000 kr. (ændring: 166.000 kr.)

Administrationens bemærkning: Det budgetterede beløb er nødvendigt for at dække den negative saldo, på 149.000 kr. der er opstået i 2012, og det budgetterede forbrug i 2014 på 50.000 kr. Endvidere er der valgt at genopbygge henlæggelsesreserven over 3 år, hvorfor der alene er indarbejdet 17.000 kr.

Der kan derfor ikke reduceres i henlæggelsesbehovet på denne konto.

4. Konto 123:

Nedsættes fra 124.000 kr. til 11.376 kr. (ændring: 112.624 kr.)

Administrationens bemærkning: Reduktionen sker med henvisning til, at der fra 2014 indføres regler om en maksimal udgift for afdelingen på 316 kr./lejemålsenhed. Det er dog endnu ikke afklaret og besluttet hvordan de nye regler skal implementeres i AAB, hvorfor der for alle afdelinger er udarbejdet budget 2014 efter de nugældende principper. Når den endelige beslutning om administreringen foreligger, vil de nye regler blive implementeret samtidig og ens for alle afdelinger. Særlige hensyn til afdeling 81 bør derfor ikke tages her.

Indstilling

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at budgetforslaget med en boligafgiftsforhøjelse på 0% godkendes, således at administrationen kan ansøge Københavns Kommune om godkendelse efterfølgende.

Bilag

Budgetforslag 2014 med en boligafgiftsforhøjelse på 0%.

Beslutning

Der blev spurgt ind til reguleringen af konto 123. Administrationen undersøger dette og giver en tilbagemelding på næstkommende OB-møde.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetforslaget med en boligafgiftsforhøjelse på 0%, således at administrationen kan ansøge Københavns Kommune om godkendelse efterfølgende.

17. Direktionsberetning

Afdeling 44

Der vil blive givet en mundtlig status på branden i AAB afdeling 44, Rødovre Stationscenter.

Blokhaven

Den 11. oktober faldt der i Glostrup Ret dom over 11 medlemmer af LFT for omfattende hashhandel, som primært har fundet sted i AAB afdeling 106, Blokhaven: Samtlige tiltalt fik domme rækkende fra 9 måneders til 4,5 års fængsel. Team Jura har opsagt 3 lejemål i afdeling efter politiets indsats. De 3 beboere er i dag fraflyttet afdeling 106. Derudover undersøges det om der blandt de 11 dømte er beboere i AAB mhp. at iværksætte Brabrand-modellen.

Kulturnat i Boligministeriet

Den 11. oktober medvirkede AAB til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters åbne hus som led i Kulturnatten. AAB havde således en stand, hvor vi informerede om renoveringsprojektet i Vejleåparken.

Ny liste over særligt udsatte boligområder

Der er nu 40 boligområder på den lovpligtige liste over særligt udsatte boligområder, mens listen med de nye kriterier lander på 33. På den "gamle" liste figurerer AAB afdeling 49 og 50.

Før sommerferien indgik regeringen en boligaftale med LA og K bl.a. om nye kriterier for udvælgelse af særligt udsatte boligområder. Der forventes fremsat lovforslag herom i oktober 2013. Efter aftalen fastholdes de tre nuværende kriterier, der suppleres med to nye kriterier om uddannelsesniveau og indkomst. Endvidere vil arbejdsmarkedstilknytningen og antal dømte fremover blive opgjort som 2-årige gennemsnit i stedet for 4-årige gennemsnit.

Der er aftalt en model for udvælgelse af særligt udsatte almene boligområder, hvor områder med mindst 1.000 beboere, der opfylder 3 ud af 5 kriterier kommer på listen. De 5 kriterier er:

1. Andelen af 18-64 årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40 pct. (gennemsnit for de seneste 2 år)
2. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
3. Antal dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,70 pct. af beboere på 18 år og derover (gennemsnit for de seneste 2 år).
4. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse (inkl. uoplyst uddannelse), overstiger 50 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe
5. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen

Den første officielle liste opgjort efter de 5 nye kriterier forventes offentliggjort

den 1. februar 2014. Hvis de fem kriterier havde været indført ved opgørelsen pr 1. oktober 2013, ville listen over særligt udsatte boligområder have 33 boligområder mod 40 områder på listen fra samme tidspunkt efter de hidtidige kriterier.

Krisen trækker stadig tydelige spor i de lovpligtige lister over udsatte boligområder, som udgives i dag. Med en stigning på syv områder er listen nu på i alt 40, og det er især tilknytningen til arbejdsmarkedet og antal domme, der sender nye områder på.

"Det er i de udsatte boligområder, at krisen rammer først og stærkest. Den tidligere regering opstillede tre kriterier, som bliver regnet ud som et gennemsnit over fire år, og derfor fylder kriseårene stadig forholdsvis meget også i årets liste," siger minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen.

Før sommerferien indgik regeringen en boligaftale med Liberal Alliance og De Konservative om bl.a. nye kriterier for udvælgelse af særligt udsatte boligområder. Med aftalen bliver de 3 nuværende kriterier suppleret med 2 nye kriterier om indkomst og uddannelsesniveau. Samtidig vil arbejdsmarkedstilknytningen og antal dømte fremover blive opgjort som 2-årige gennemsnit i stedet for 4-årige gennemsnit. Det vil give et mere tidssvarende billede af virkeligheden. Den første officielle liste, opgjort efter de 5 nye kriterier, skal offentliggøres den 1. februar 2014, men med de nye tal vil den kommende liste indeholde 33 områder.

"Vi må være ærlige og sige, at der er store udfordringer i en del af vores store boligområder, men jeg er glad for, at vi sammen med De Konservative og Liberal Alliance har fundet en model, hvor vi ikke bruger fem år gamle tal til at udpege problemerne. Vi kommer nu tættere på virkeligheden og med 2-årige gennemsnit sørger vi også for, at boligområderne og kommunerne hurtigt kan se effekten af en aktiv indsats," siger Carsten Hansen.

Regeringen har de seneste år taget en række initiativer for at afbøde krisens effekt på de udsatte boligområder med fremrykning af investeringer og forhøjet investeringsrammen til renoveringer af de almene boligbebyggelser. Og netop arbejdspladser er sammen med en helhedsorienteret indsats nøglen til at vende udviklingen.

"De store renoveringer i vores udsatte boligområder giver arbejdspladser og bedre boliger, men jeg arbejder også for, at de mange milliarder direkte fører til flere praktikpladser for de unge i de udsatte boligområder. Sammen med et øget fokus på tryghed er arbejdspladser og uddannelse til de unge vejen til at løfte et boligområde," siger ministeren.

Afdeling 44 – brand

Der blev givet status på branden i afdeling 44.

Alka har opgjort den samlede skadeprocent til 30, da meget er kælder. De tilbyder 9,6 mio.kr. i direkte erstatning, hvis vi genopbygger centret som det stod inden det brændte. Alternativt kan der blive tale om en konstanterstatning, som vi pt ikke kender størrelsen af. Der er endvidere store udgifter til oprydning.

En mulighed kunne være at foreslå Rødovre Kommune at bygge ungdomsbo-

liger med butikker nedenunder.

Side 28

OB-seminar primo 2014

Det blev aftalt at holde OB-seminar fra fredag den 31. januar til søndag den 2. februar 2014.

Helle Jønsson oplyste, at hun var forhindret i at deltage.

Ad storm

Der er konstateret skader for en lille mio.kr. Men ingen store katastrofer.

Afd. 14 – voldgiftssag

Der blev orienteret om voldgiftssag pgr. af taghætter, hvor vi mener entreprenøren ikke har udført det korrekt. Der er gjort regres mod rådgiveren, der har afvist kravet, hvorfor der kører voldgiftssag.

17a. Personaleforhold

18. Orientering fra udvalgene

a) Uddannelsesudvalget

Møde den 14. oktober 2013 blev aflyst

b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Næste møde er den 14. november 2013

c) Boligudvalget

Næste møde er den 30. oktober 2013

d) BPU-udvalget

Næste møde er den 4. november 2013

e) Afdelingsudvalget

Næste møde er den 13. november 2013

f) Arbejds miljøudvalg

Næste møde er den 21. november 2013

g) Det decentrale forvaltningsudvalg

19. Eventuelt

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Formanden ville tage kontakt til BL omkring manglende kursusbevis for deltagelse i 1. kreds' bestyrelsesuddannelse.

Administrationen skal sikre, at afdelingerne får besked, hvis Arbejdstilsynet anmelder et besøg.