

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	Mødelokale Axelborg, 2. sal
Bemærkninger:	Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
Til stede:	Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), AAB50_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), AAB55_Christina Jensen (parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), AAB73_David Jennow (Administrativ classic), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46_Jette Kragh (Administrativ light)
Fraværende:	
Afbud:	Inge Vilhof (IVI), AAB23_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic)
Mødet slut:	Kl. 22:20

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Indstilling - Foreningen; revisionsprotokol.....	4
3. Indstilling - Køkkener og bad: revisionsprotokol	6
4. Indstilling - C. V. Bramsnæs legat; revisionsprotokol.....	7
5. Indstilling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab 2017	8
6. Indstilling - Parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger; årsregnskab 2017	10
7. Indstilling - C. V. Bramsnæs legat; årsregnskab 2017	12
8. Indstilling - Foreningen; budgetopfølgning 1. kvartal 2018	13
9. Indstilling - Afdeling 49; dækning af tab ved salg af plejehjem	14
10. Indstilling - Forsikringer	15
11. Indstilling - Finansiering af nyt domicil fra dispositionsfonden (lukket)	17
12. Indstilling - Årsberetning 2017	18
13. Indstilling - Afdeling 11; Opførelse af tagboliger [eftersendt]	20
14. Indstilling - Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 13. juni 2018	22
15. Indstilling - Kunstlegat 2018.....	23
16. Indstilling - Persondatapolitik for Boligforeningen AAB.....	24
17. Indstilling - Politik for it-anvendelse i den decentrale forvaltning	25
18. Indstilling - Revision af politik for beboerservice og information	27
19. Indstilling - Revision af politik for god almen ledelse	28
20. Indstilling - Revision af politik for habilitet	29
21. Indstilling - Evaluering af OB-studietur den 19.-22. april 2018.....	30
22. Indstilling - Sammensætning af strategiarbejdsgruppen.....	31
23. Indstilling - Regulering institutionslejemål 2. behandling	32
24. Orientering - Afdelinger; årsregnskaber 2017 med afvigelsesforklaringer	34
25. Orientering - Årsmøde for parlamentariske afdelinger 2018.....	37
26. Orientering - Revideret årshjul for OB 2018.....	39
27. Personaleforhold marts 2018 (lukket)	40
28. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk	41
29. Direktionsberetning	43
30. Direktionsberetning (lukket) (lukket)	46
31. Eventuelt	47

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 4. april 2018.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 4. april 2018 godkendes, og at formand og direktør underskriver dette.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen.

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Referatet blev godkendt og underskrevet af formand og direktør.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

2. Indstilling - Foreningen; revisionsprotokol

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Godkendelse af protokol for foreningen.

Benny Lundgaard, pwc og Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Indstilling

At protokollen for 2017 for foreningen godkendes.

Sagsfremstilling

Forelægges til godkendelse og underskrivelse. Protokol 2017 vil blive gennemgået på mødet.

Bilag:

[Protokol Boligforeningen AAB 2017 UDKAST.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Revisorerne Benny Lundgaard og Mette Holy Jørgensen, PwC, samt økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Benny Lundgaard indledte med at konkludere, at protokollen er uden væsentlige bemærkninger; kaldet 'blank påtegning'. Der er fortsat, og vil altid være, opmærksomhedspunkter at arbejde med at forbedre. Det er dog revisors opfattelse, at AAB er i en god proces omkring dette, og det er hans opfattelse, at administrationen lytter til anbefalingerne, ligesom der er en god dialog om evt. justeringer i anbefalingerne.

AAB's arbejde med at styrke forretningsgange, kontroller mv. har båret frugt, således at AAB ved brev af 3. april 2018 nu er ude af Københavns Kommunes skærpede tilsyn, hvilket er tilfredsstillende. Revisor bemærkede, at dette vidner om, at både OB og direktion har taget situationen alvorligt og reageret i forhold til det skærpede tilsyn. Revisionen undersøger bl.a. om der er forretningsgange, om de følges og om kontrollerne er tilstrækkelige. Tilsynet beder om at AAB fortsat rapporterer halvårligt, hvilket revisor finder er hensigtsmæssigt særligt under hensyntagen til AAB's særlige decentrale forvaltningsmodel. OB skal fortsat have fokus på, at de nu opsatte forretningsgange og kontroller fortsat efterleves, og det kan bl.a. følges via den halvårige afrapportering til tilsynet.

Revisor gennemgik protokollen og besvarede opklarende spørgsmål. Revisor bemærkede, at AAB var nået langt i forhold til persondataforordningen og roste indsatsen.

Særligt fsva. Lessor, der benyttes til løn, bemærkede revisor at systemet anvendes af mange virksomheder, som er glade for dette. Lessor tilbyder ikke funktionsadskillelse fsva. godkendelse,

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

hvilket AAB bør rejse som problemstilling overfor Lessor. Revsior oplyste at AAB har implementeret de nødvendige kompenserende kontroller, og det er konstateret at de virker.

Revsior spurgte OB om de havde kendskab til besvigelser som han skal kende til. Det var ikke tilfældet.

Protokollen blev godkendt og underskrevet.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

3. Indstilling - Køkkener og bad: revisionsprotokol

Sagsnr.: S2017-22522

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisionsprotokollat af 25. januar 2018 skal godkendes og underskrives af organisationsbestyrelsen.

Benny Lundgaard, pwc og Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Indstilling

Revisionsprotokollat forelægges til godkendelse og underskrivelse.

Sagsfremstilling

Regnskaber for renovering af køkkener og badeværelser i 2017 efter reglerne om kollektiv råderet er udarbejdet og underskrevet. Revisionsprotokollat af 25. januar 2018, side 173-178, skal derfor godkendes og underskrives af organisationsbestyrelsen.

Bilag:

[Revisionsprotokollat Køkkenregnskaber 2017.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Revisorerne Benny Lundgaard og Mette Holy Jørgensen, PwC, samt økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Benny Lundgaard gennemgik protokollen, der er uden væsentlige bemærkninger; en såkaldt 'blank påtegning'.

Protokollen blev godkendt og underskrevet.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

4. Indstilling - C. V. Bramsnæs legat; revisionsprotokol

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Godkendelse af protokol for C. V. Bramsnæs legat.

Benny Lundgaard, pwc og Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Indstilling

At protokol for C. V. Bramsnæs legat godkendes.

Sagsfremstilling

Forelægges til godkendelse og underskrivelse. Protokol 2017 vil blive gennemgået på mødet.

Bilag:

[Revisionsprotokollat 2017 Bramsnæs Udkast.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Revisorerne Benny Lundgaard og Mette Holy Jørgensen, PwC, samt økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Protokollen blev godkendt og underskrevet.

Onsdag kl. 17:00

5. Indstilling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab 2017

Sagsnr.: S2018-00325

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskabet for foreningen 2017 viser et underskud på kr. 530 t., hvilket svarer til budgetopfølgning for 4. kvartal.

Benny Lundgaard, pwc og Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Indstilling

At årsregnskabet 2017 for foreningen og sideaktiviteterne, indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind og intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afdeling 54 godkendes.

Sagsfremstilling

Året 2017 har været præget af, at byggeprojekter henholdsvis har taget længere tid, er blevet sat i bero eller udskudt. Hvilket gør at vi ikke har fået det forventede honorar hjem.

Årets resultat fordeler sig ud på følgende poster:

	Kontonavn	t.kr.
	Udgifter	
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	5
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	237
511	Personaleudgifter	3.128
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	315
514	Kontorlokaleudgifter	291
515	Afskrivninger, driftsmidler	155
516	Særlige aktiviteter	488
	Indtægter	
601	De samlede administrationsindtægter	184
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	255
605	Byggesagshonorar, Nybyggeri	-2.310
606	Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	-3.369
607	Diverse	51
611	Ekstraordinære indtægter	39
	Årets resultat	-530

Der er ingen væsentlige ændringer i forhold tidligere prognose.

Bilag:

[Årsregnskab Foreningen 2017.pdf](#)

[Årsregnskab 2017 sideaktivitet Indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind.pdf](#)

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

[Årsregnskab 2017 sideaktivitet Intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afd. 54.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Revisorerne Benny Lundgaard og Mette Holy Jørgensen, PwC, samt økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Økonomichefen fremlagde regnskabet. Resultatet svarer til den prognose for forventet resultat, som OB fik fremlagt til mødet i februar 2018. Afvigelsen til budget skyldes på den ene side at byggesager trækker ud, hvilket betyder færre byggesagshonorarer end budgetlagt. Dette afbødes på den anden side af, at der har været vakante stillinger. Overordnet virker modellen for styring af bemanningen i Byggeri, dog ses der på om den skal fintunes, og der arbejdes på en løsning for at få dækket det ressourcetræk, der er på bygge- og renoveringssager som trækker ud.

OB fulgte indstillingen og indstiller disse til repræsentantskabets godkendelse.

6. Indstilling - Parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger; årsregnskab 2017

Sagsnr.: S2018-00838

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskaber for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger indstilles til samlet godkendelse, hvilket overflødig gør underskrift fra organisationsbestyrelsen på de enkelte afdelingsregnskaber. Benny Lundgaard, pwc og Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Indstilling

Årsregnskab 2017 for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger indstilles til organisationsbestyrelsens godkendelse, jf. oversigten udsendt som bilag.

Sagsfremstilling

Årsregnskab 2017 for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger er udarbejdet og godkendt af revisionen:

AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.
2	34	64	77	92	99	115
4	35	65	78	93	100	1566
14	48	67	80	94	102	1580
17	55	69	82	95	106	
18	58	70	83	96	107	
27	59	71	85	97	108	
33	61	76	89	98	112	

For revisionens eventuelle bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber henvises til revisionsprotokollen, der fremlægges til godkendelse på organisationsbestyrelsens møde den 2. maj 2018.

Bilag:

[Oversigt over ikke administrative afdelingers resultat for 2017.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog. Revisionen forlod mødet.

Økonomichefen indledte med at oplyse, at revisionen for år til bage har anbefalet denne metode for OB's godkendelse af regnskaber i parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger. Årets resultater i afdelinger er overvejende positive, hvilket skyldes at der i 2017 var budgetteret med begrænsede renteindtægter, men det faktiske resultat blev en del højere. Desuden har afdelingerne været mere tilbageholdende med at anvende kt. 115 (alm. vedligehold) og konto 119 (uforudsete udgifter) har slet ikke været anvendt. Sidstnævnte budgetlægges der ikke længere på.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

De få afdelinger, der har underskud skyldes en efterregulering af lån fra Landsbyggefonden, som AAB ikke har kunnet forudse. Administrationen forventer til næste møde at fremlægge denne sag for OB. Økonomichefen oplyste desuden, at der ikke er væsentlige forskelle på resultaterne i administrative og parlamentariske afdelinger.

OB godkendte samlet regnskaberne.

OB bad administrationen om at undersøge om det er nødvendigt at behandle punktet selvstændigt.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

7. Indstilling - C. V. Bramsnæs legat; årsregnskab 2017

Sagsnr.: S2018-00325

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Godkendelse af årsregnskab for C. V. Bramsnæs legat for 2017 der viser et lille overskud.

Benny Lundgaard, pwc og Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Indstilling

At årsregnskabet 2017 for C. V. Bramsnæs legat godkendes.

Sagsfremstilling

Årsregnskab 2017 vil blive gennemgået på mødet.

Der er i regnskabet 2017 hensat kr. 8.000 til uddelinger, sammenlagt med tidligere ikke brugte hensættelser står der ultimo kr. 30.000 hensat til uddelinger.

Bilag:

[Afd. 1883 - Årsregnskab 2017.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog. Revisionen forlod mødet.

OB godkendte regnskabet.

OB bad administrationen undersøge muligheden for at afvikle legatet, inden for fundatsens formål.

Onsdag kl. 17:00

8. Indstilling - Foreningen; budgetopfølgning 1. kvartal 2018

Sagsnr.: S2018-00325

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 31. marts 2018 viser et forbrug på 24% af årsbudgettet.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 31. marts 2018 til efterretning.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2018 følger i det store hele budgettet. Dog kan vi allerede nu se, at det bliver vanskeligt at nå budgettet for byggehonorar. Vi vil til det kommende møde have udarbejdet en prognose og handlingsplan for dette.

Bilag:

[Total Budgetopfølgning AAB pr. 31-03-18.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog.

Økonomichefen vurderer, at budgetopfølgningen generelt følger det forventede. Dog er der grund til at være opmærksom på byggesagshonorarene, hvor der er tegn på at vi får svært ved at holde budgetforventningerne. Administrationen arbejder på et oplæg om byggesagshonorar til BPU (ØF?), og derefter OB, og vender tilbage vedrørende dette ifm. næste budgetopfølgning.

OB drøftede udfordringerne med at opnå kontinuitet i byggesagerne, så der er fremdrift i sagerne, og bad administrationen om at fremlægge en plan for dette; gerne hvor der tænkes ud af boksen, herunder oplæg til revideret byggestrategi, med input fra relevante medarbejdere.

OB fulgte indstillingen.

Onsdag kl. 17:00

9. Indstilling - Afdeling 49; dækning af tab ved salg af plejehjem

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Ved salg af plejehjemmet Stærebo i afdeling 49, som har strakt sig over en årrække, er der konstateret et tab på kr. 1.327.655, som administrationen foreslår dækket af dispositionsfonden.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB's godkendelse, at realiseret tab på kr. 1.327.655 ved salg af plejehjemmet i afdeling 49 dækkes af dispositionsfonden.

Sagsfremstilling

Afdeling 49 solgte i 2011 (betinget skøde i 2008) det udlejede plejehjem Stærebo til Ejendomsselskabet Brunder A/S for kr. 16.764.000. Seneste offentlige vurdering var kr. 16.700.000. Det købende selskab gik efterfølgende konkurs, og der måtte i 2014 konstateres et tab på kr. 257.877 vedrørende refusionsopgørelsen.

Ejendommene i afdeling 49 var blandt andet finansieret ved indekslån, og det har vist sig umuligt at indfri/omlægge disse lån trods salget. Administrationen har derfor opgjort den gæld, som afdelingen nødvendigvis må overtage og indregnet denne værdi i salgsomkostningerne.

På dette grundlag er der således nu aflagt regnskab for salget, og det viser samlet et tab incl. refusionsopgørelsen på kr. 1.327.655. Heri indgår også udgifter vedrørende plejehjemmet (primært låneydelser) i perioden fra 2008 og frem til salget, hvor plejehjemmet ikke har genereret indtægter. Administrationen foreslår at tabet dækkes af dispositionsfonden.

Beslutning OB den 2. maj 2018:

OB godkendte indstillingen.

Onsdag kl. 17:00

10. Indstilling - Forsikringer

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

AAB's forsikringselskab Gjensidige har varslet præmieforhøjelse. Så den samlede præmiesum nu udgør kr. 28.500.000 ekskl. indeks netto.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen skal beslutte om AAB skal gå i udbud med forsikringsporteføljen allerede i 2018 eller om vi skal vente til 2019.

Sagsfremstilling

Pr. 1. oktober 2016 indgik AAB, efter at have været i udbud, en toårig aftale med Gjensidige. Efterfølgende er præmien forhøjet to gange og seneste varsling betyder at præmien er oppe på kr. 28.500.000 ekskl. indeks netto. Den nuværende præmie er pt. kr. 20.609.818 netto. Præmie stigning på ca. kr. 7.890.000 og hvilket vil svare til en gennemsnitlig skadesprocent på 104% inkl. storskader og 46% ekskl. storskader.

Udfordringen for AAB er at storskaderne desværre er frekvente. Det betyder at når forsikringsselskaberne vurderer AAB, er det ikke muligt at holde storskaderne ude af skadesregnskabet. Hvilket er i modsætning til hvordan forsikringsselskaberne ser på mange andre boligorganisationer, hvor de kan trække de få storskader ud af skadesregnskabet.

Administrationen har bedt Willis undersøge om Gjensidige vil stå ved deres bud hvis AAB vælger at gå i udbud med forsikringerne. Der er endnu ikke modtages svar herpå. Det er uanset heraf administrationens anbefaling, at AAB ikke udbyder forsikringerne i år, men venter til næste år.

Accepteres den ny præmie, vil den fortsat være under niveau i forhold til, da AAB var hos ALKA, hvor præmien lå på godt kr. 32 mio. og var uden rørforsikring.

Bilag:

[Skader for perioden 01.01.2013-31.12.2017.pdf](#)

[Skader for perioden 01.01.2015-31.12.2017.pdf](#)

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Christian Høgsbro supplerede sagsfremstillingen med at oplyse, at Willis har oplyst, at Gjensidige ikke ønsker at oplyse om de vil stå ved prisen, hvis AAB går i udbud. Det er administrationens anbefaling, at der sættes fokus på forebyggelse af brand og vandskader, da de er de hyppigste og dyreste skader. Administrationen vender tilbage med beslutningsoplæg, når der har været dialog med Willis.

OB godkendte indstillingen og bad administrationen om at forberede udbud mhp. i krafttræden i efteråret 2019.

Onsdag kl. 17:00

11. Indstilling - Finansiering af nyt domicil fra dispositionsfonden (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Onsdag kl. 17:00

12. Indstilling - Årsberetning 2017

Sagsnr.: S2017-00164

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsberetningen for 2017 blev første behandlet på OB mødet xx. Administrationen har efterfølgende gennemskrevet beretningen i henhold til de bemærkninger OB havde.

Indstilling

Det indstilles, at OB godkender årsberetningen for 2017.

Sagsfremstilling

Bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017 angiver hvad årsberetningen for almene boligforeninger som minimum skal indeholde:

"§ 70. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisations bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:

- 1) Eventuelle særlige økonomiske problemstillinger i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.*
- 2) Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.*
- 3) Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.*
- 4) De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 12 a, stk. 6*
- 5) Forhold, som revisor måtte have påtalt."*

Årsrapporten for 2017 tager afsæt i bekendtgørelsen og beskriver status på forskellige områder, hvad vi har nået i 2017 og hvad planen er frem til 2020.

Årsberetningen 2017 indeholder overordnet fire områder:

- a. Indledning
- b. Opfølgning på forventninger for 2017 (forvaltningsrevision)
- c. Forventninger og tiltag 2018-2021 – økonomistyring og egenkontrol
- d. Økonomiske nøgletal

Bilag:

[20180227_Årsberetning 2017.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

OB udtrykte stor tilfredshed med den reviderede årsberetning, som mere ligner en form, som OB kan genkende, samtidig med at den lever op til de formelle krav til en årsberetning.

OB bad administrationen om at sikre følgende rettelser i årsberetning 2017:

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

Side 1 & 2: overskriften ændres til 'AAB kort fortalt'.

Side 2, 2. afsnit: præcisere at AAB er *igang* med at implementere et esdh-system.

Side 1 & 3: Opfølgning på 2017 ændres til: 'Status på tiltag i 2017'.

Side 4; tabel: Bemærkninger til de 'røde' og 'gule' resultater skal indarbejdes i teksten Farvskalen skal forklares under tabellen.

Side 4: Afsnittet 'Henlæggelser i AAB', 1. afsnit: Afsnittet skal suppleres med benchmark og gennemsnit for København, som fremgår længere nede i årsberetningen.

Side 9 & 10: Økonomistyringsmodellen skal tydeliggøres, så den kan forklares i hverdagsprog.

Side 12 & 13: Der er gentagelser som skal tages ud eller undersøge om der istedet kan laves tabeller fsva. nøgletal.

Side 13: Definere hvad begrebet 'driftsudgifter' konkret dækker i denne sammenhæng.

Side 13: Alm. vedligeholdelse: Tilføj at dem AAB normalt sammenligner sig med har haft længere tradition for at afholde udgifter på kt. 116 end i AAB, som nu arbejder i samme retning.

Side 13: Fsva. kt. 114 skal det undersøges om p-afdelingens betaling af tillægsydelse for inspektørfunktionen konteres på denne konto eller kt. 112.

Med disse bemærkninger godkendte OB årsberetningen for 2017.

Onsdag kl. 17:00

13. Indstilling - Afdeling 11; Opførelse af tagboliger [eftersendt]

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Administrationen har i samarbejde med afdelingsbestyrelsen indsendt forslag til etablering af 44 nye almene familieboliger i uudnyttet tagetage i afdeling 11. Projektet bidrager til øget tilgængelighed og en fremtidssikring af afdelingen. Forventet tilbagemelding om tildeling af grundkapital december 2018.

Indstilling

BPU indstiller til OB, at indstille til repræsentantskabet, at godkende etablering af 44 nye tagboliger i AAB afdeling11.

Sagsfremstilling

AAB-afdeling 11 ligger på Frederiksberg og består af 209 boliger.

Frederiksberg Kommune har udbudt kommunal grundkapital til etablering af 100 nye almene familieboliger på Frederiksberg. Grundkapitalen udbydes i konkurrence med en række øvrige boligselskaber på Frederiksberg.

Administrationen har fremsendt forslag til etablering af 44 nye familieboliger i afdeling 11. Forslaget er udviklet af Arkitektfirmaet Mangor & Nagel med udgangspunkt i Frederiksberg kommunes konkurrenceprogram for 100 nye almene boliger på Frederiksberg

Forslaget tager udgangspunkt i, at den eksisterende tagetage inddrages til 44 nye familieboliger i to etager. Forslaget udmærker sig ved at skabe synergi mellem nye såvel som eksisterende boliger, samtidig med at ejendommens oprindelige arkitektur bevares og føres tilbage til sit oprindelige udtryk.

Projektet omfatter i hovedtræk:

- Udskiftning af eksisterende tagbelægning
- Udnyttelse af uudnyttet tagrum i to etager
- Etablering af ca. 44 familieboliger i både én og to etager.
- Etablering af elevator i eksisterende bagtrapperum med stop på samtlige etager
- Brandsikring af hovedtrapper
- Energooptimering i forbindelse med nyt boliglag– evt. solceller
- Optimering af eksisterende fællesarealer- herunder affaldsløsning
- Etablering af nye skillerum for opbevaring i kælder
- Muligheder for fælles arealer og tagterrasser

Forslaget er udviklet i samarbejde med afdelingen, ligesom der løbende er afholdt dialogmøder med Frederiksberg Kommune. I gennem processen, er der lagt særlig vægt på, at fremtidssikre ejendommen i forhold til en bæredygtig lejlighedsfordeling, klimatilpasning og tilgængelighed i form af elevator til samtlige boliger i afdelingen.

For at sikre en helhedsorienteret fremtidssikring af afdelingen er det økonomisk nødvendigt, at der udover rammebeløbet for de nye boliger bevilliges trækingsretsmidler til projektet. Således, at der kan skabes gensidige synergier mellem nye og eksisterende boliger.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

Såfremt Frederiksberg Kommune tildeler kommunal grundkapital til projektet, vil Bygge- og projektudvalget i september/oktober 2018 anmode organisationsbestyrelsen om anvendelse af trækningssmidler til udarbejdelse af en minihelhedsplan for afdelingen, og derigennem bidrage til en fremtidssikring af afdelingen.

Tidsplan:

I henhold til Frederiksberg Kommunes konkurrenceprogram

2018 marts	Boligorganisationer indsender ideoplæg til Frederiksberg Kommune
2018 maj	De politiske udvalg i Frederiksberg Kommune træffer beslutning om projekt ideer der skal arbejdes videre med
2018 september	Boligorganisationer indsender projektforslag til Frederiksberg Kommune
2018 september/oktober	BPU indstiller til OB om anvendelse af trækningssmidler til minihelhedsplan
2018 december	Bevilling af grundkapital fra Frederiksberg Kommune

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Indstillingen er eftersendt pr. mail søndag den 29. april 2018.

Christian Høgsbro orienterede om, at BPU skriftligt har behandlet indstillingen, og indstiller forslaget til OB's godkendelse. Det forventes, at der skal ydes trækningssmidler, når finansieringen senere skal lægges.

OB fulgte indstillingen.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

14. Indstilling - Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 13. juni 2018

Sagsnr.: S2018-00837

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Dagsordenen er en ordinær dagsorden suppleret med forslag om byggesag i afdeling 11.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender dagsorden til repræsentantskabsmøde onsdag den 13. juni 2018.

Sagsfremstilling

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 16. maj 2018.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 30. maj 2018 kl. 12.00.

Endelig dagsorden med bilag udsendes elektronisk senest den 6. juni 2018.

Der er truffet aftale med advokat Bruno Månsson om, at OB foreslår ham som dirigent til repræsentantskabsmødet.

Bilag:

[2018-06-13 - Repmøde indkaldelse af punkter.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Årsregnskab 2016 rettes til 2017.

Det skal undersøges om Allan Lund udtræder af repræsentantskabet. Hvis han udtræder, skal der findes en ny stemmetæller og medlem af uddannelsesudvalget.

OB drøftede formen for orientering til repræsentantskabet om status på strategiarbejdet og bemyndigede formanden til at sætte det på dagsordenen, hvis det efter afholdelse af næste møde i strategiarbejdsgruppen findes hensigtsmæssigt.

Med disse bemærkninger godkendte OB indstillingen.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

15. Indstilling - Kunstlegat 2018

Sagsnr.: S2018-00412

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der er indkommet to ansøgninger til kunstlegatet. Fra afdeling 43 (kr. 25.578) og afdeling 11. (anslået kr. 30.000). Der er i alt kr. 20.500 til uddeling. OB skal træffe afgørelse om ansøgningernes egnethed med hensyn til opfyldelse af formål samt træffe afgørelse om, hvilke af de indsendte ansøgninger, der bør modtage helt eller delvist tilskud.

Indstilling

Det indstilles, at OB træffer afgørelse om ansøgningernes egnethed med hensyn til opfyldelse af formål samt om, hvilke(n) af de indsendte ansøgninger, der bør modtage helt eller delvist tilskud.

Sagsfremstilling

Der er ved ansøgningsfristens udløb den 13. april 2018 kommet følgende ansøgninger:

- Afdeling 43 – tilskud til oplyst flagstang. Udgift kr. 25.578,75
- Afdeling 11 – tilskud til kunst i anledning af afdelingens 100 års fødselsdag i maj 2019. Udgift anslået kr. 30.000.

Bilag:

[2013-06-26 - Retningslinjer kunstfond.pdf](#)

[2018-03-19 - Afdeling 43 Ansøgning til kunstfonden.pdf](#)

[2018-04-01 - Afdeling 11 ansøgning til kunstfonden.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

OB vurderer at opsætning af flagstang ikke falder under fundatsens formål.

OB besluttede at støtte projektet i afdeling 11 med kr. 20.500.

Onsdag kl. 17:00

16. Indstilling - Persondatapolitik for Boligforeningen AAB

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

Politik for behandling af oplysninger om lejemål og beboere skal efter planen revideres. Politikken udgår og erstattes af persondatapolitik for Boligforeningen AAB.

Indstilling

ØFU indstiller til OB, at godkende omskrevet persondatapolitik for Boligforeningen AAB.

Sagsfremstilling

25. maj 2018 træder den nye persondataforordning i kraft. Politikken for behandling af oplysninger om lejemål og beboere er ikke fyldestgørende og der er derfor udarbejdet en ny persondatapolitik for Boligforeningen AAB.

Udkast til persondatapolitikken for Boligforeningen AAB blev drøftet på ØFU's møde den 16. april 2018.

Bilag:

[Persondatapolitik for Boligforeningen AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Formand for ØFU, Hanne Dahlerup, fremlagde forslag til revideret indstilling, som kombinerer den tidligere politik med de nye krav, der følger af persondataforordningen.

OB har den 10. maj 2017 besluttet, at det er obligatorisk for alle i AAB at benytte esdh-systemet 'Docunote' til arkivering. Formålet er at opbevare data ensartet, så det er sikret for eftertiden og er let tilgængeligt for nye i afdelingsbestyrelserne. Dette er fortsat gældende.

OB finder imidlertid, at det er forsvarligt at arbejde med ikke-personfølsomme data, der lagres lokalt i en kortere periode på lokalt udstyr, f.eks. i forberedelsesfasen. Derfor udgår følgende af politikken: '...og data må ikke gemmes på lokalt udstyr, data der ikke indeholder persondata eller informationer om medarbejdere kan midlertidigt gemmes lokalt i op til 14 dage såfremt det er nødvendigt for sagsbehandlingen.' (side 5, 5. afsnit)

Der er udtrykt bekymring over omfanget i afdelingerne, og det skal tages alvorligt. OB bad derfor administrationen udarbejde en overgangsordning fsva. afdelingernes fysiske arkiver og eventuelle data på lokale pc'ere.

Med denne ændring blev politikken godkendt.

Onsdag kl. 17:00

17. Indstilling - Politik for it-anvendelse i den decentrale forvaltning

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

Politik for it-anvendelse i den decentrale forvaltning skal efter planen revideres. Politikken er forelagt ØFU. Politikken er omskrevet i forhold til persondatapolitik for Boligforeningen AAB.

Indstilling

ØFU indstiller til OB, at godkende udkast til revideret politik for it-anvendelse i den decentrale forvaltning.

Sagsfremstilling

Udkast til revideret politik for it-anvendelse i den decentrale forvaltning blev drøftet på ØFU's møde den 16. april 2018.

Nedenfor er de væsentlige tilføjelser præciseret:

1. Lokalt udstyr, er udstyr der er indkøbt af afdelingen for at kunne udføre arbejdsopgaverne. Til dette udstyr er der følgende krav:
 - Unikke brugerkonti med password til dem der har adgang til udstyret
 - Brugernavn og password er personlige og må ikke deles
 - Licenser til software skal være gyldige til erhvervsbrug. Der må derfor ikke anvendes en home eller student licens til en Microsoft Office
 - Udstyret skal løbende opdateres i forhold til Windows og den software der er installeret.
2. Der må ikke gemmes data lokalt på udstyret.
3. Der er krav til at der anvendes unikke brugernavne og passwords på alle AAB's it-systemer, dette gælder også eksterne systemer såsom Minol, Brunata o. lign. Det er derfor ikke tilladt at dele brugernavn og password med andre i eller uden for afdelingen for at komme på it-systemerne.

Bilag:

[Politik for IT-anvendelse i den decentrale forvaltning.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

OB har den 10. maj 2017 besluttet, at det er obligatorisk for alle i AAB at benytte esdh-systemet 'Docunote' til arkivering. Formålet er at opbevare data ensartet, så det er sikret for eftertiden og er let tilgængeligt for nye i afdelingsbestyrelserne. Dette er fortsat gældende.

OB finder imidlertid, at det er forsvarligt at arbejde med ikke-personfølsomme data, der lagres lokalt i en kortere periode på lokalt udstyr, f.eks. i forberedelsesfasen. Derfor udgår følgende af politikken: '...og data må ikke gemmes på lokalt udstyr, data der ikke indeholder persondata eller

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

informationer om medarbejdere kan midlertidigt gemmes lokalt i op til 14 dage såfremt det er nødvendigt for sagsbehandlingen.' (side 2, 2. afsnit).

Med denne ændring blev politikken godkendt.

Onsdag kl. 17:00

18. Indstilling - Revision af politik for beboerservice og information

Sagsnr.: S2018-00546

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Boligforeningen AAB's politik for beboerservice og information blev senest godkendt i 2014 og skal nu revideres.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB at godkende den reviderede politik for beboerservice og information (bilag).

Sagsfremstilling

Politik for beboerservice og information i AAB udgør en ramme for afdelingernes service overfor beboerne og information til samme. Nogle af elementerne kommer direkte fra almenboliglovgivningen mens andre, som f.eks. 14 dages svarfrist, er standarder, AAB sætter.

Forslaget, som blev behandlet i afdelingsudvalget i november 2017, indeholder ikke store ændringer af den gældende politik.

Bilag:

[Politik for beboerservice og information.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

OB godkendte indstillingen.

Onsdag kl. 17:00

19. Indstilling - Revision af politik for god almen ledelse

Sagsnr.: S2018-00548

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Boligforeningen AAB's politik for god almen ledelse er senest godkendt i 2014 og skal nu revideres.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB at godkende den reviderede Politik for god almen ledelse (bilag)

Sagsfremstilling

Alle beboerdemokrater skal arbejde ud fra en overordnet målsætning om god almen ledelse.

I AAB er der et særligt skærpet ansvar i administrative afdelinger, da afdelingsbestyrelsen ud over de beboerdemokratiske opgaver også løser administrative driftsopgaver, og derfor forvalter beboernes betroede midler. Politik for god ledelse i AAB oplister en række af de forhold vedrørende uddannelsespligt, habilitet, økonomisk fuldmagt mv., som bestyrelserne skal være særligt opmærksomme på.

Forslaget, som blev behandlet i afdelingsudvalget i november 2017, indeholder ikke store ændringer af den gældende politik.

Bilag:

[Politik for god almen ledelse.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Punktet blev udsat pga. det fremskredne mødetidspunkt.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

20. Indstilling - Revision af politik for habilitet

Sagsnr.: S2018-00550

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Boligforeningen AAB's politik for habilitet blev senest godkendt i 2014 og skal nu revideres.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB at godkende politik for habilitet (bilag).

Sagsfremstilling

Forslaget, som blev behandlet i afdelingsudvalget 15. november 2017, indeholder ikke store ændringer af den gældende politik.

Der er med undtagelse af få sproglige ændringer to tilføjelser til den eksisterende politik:

For det første er delegationen af det administrative ansvar og muligheden for at trække denne tilbage nævnt.

For det andet er lovgivningens krav om at underrettet kommunalbestyrelsen, hvis en ansat bliver valgt ind i bestyrelsen indskrevet.

Bilag:

[Politik for habilitet.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Indstillingen er formuleret forkert og skal lyde:

Afdelingsudvalget indstiller til OB at godkende politik for habilitet.

Indstillingen blev godkendt.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

21. Indstilling - Evaluering af OB-studietur den 19.-22. april 2018

Sagsnr.: S2018-00832

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Evaluering af OB-studietur til München den 19.-22. april 2018.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen skal foretage en evaluering af turen.

Sagsfremstilling

Der blev den 19.-22. april 2018 holdt studietur til München for organisationsbestyrelsen.

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Punktet blev udsat pga. det fremskredne mødetidspunkt.

Onsdag kl. 17:00

22. Indstilling - Sammensætning af strategiarbejdsgruppen

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Forslag om at udvide OB's strategiarbejdsgruppe med Charles Thomassen.

Indstilling

Formanden indstiller at arbejdsgruppen udvides med OB-medlem Charles Thomassen.

Sagsfremstilling

OB har sammensat en arbejdsgruppe som blev bedt om at arbejde videre med anbefalingerne fra konsulent Bo Degns undersøgelse af AAB's aktuelle situation.

Arbejdsgruppen består af: formandskab, OB-medlem Christina Jensen samt direktionen. Gruppen sekretariatsbetjenes af: sekretariatschef Lasse Ryberg samt uddannelseskonsulent Tue Pedersen. Næstformanden er sygemeldt. Formanden foreslår at udvide arbejdsgruppen med OB-medlem Charles Thomassen, der i forvejen har påtaget sig en rolle ved de planlagte dialogmøder.

Der er formuleret to overordnede temaer for gruppens arbejde:

- Tema 1: Hvorfor er vi en forening og hvad vil vi med den fremover?
- Tema 2: Roller og opgaver i foreningen i hele "kæden" fra beboer til medarbejder.

Kommissoriet er udsendt til OB med mail af 26. februar 2018 fra direktionssekretæren.

Beslutning OB den 2. maj 2018:

OB tiltrådte indstillingen, således at strategiarbejdsgruppen udvides med Charles Thomassen.

Onsdag kl. 17:00

23. Indstilling - Regulering institutionslejemål 2. behandling

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I lighed med de øvrige erhvervslejemål har lejen vedrørende institutionerne ikke været konsekvent reguleret. Administrationen har gennemgået lejemålene og opgjort den manglende opkrævning i perioden 2012-2016.

Indstilling

Risikoudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse, at de afdelinger, der har institutionslejemål, der kunne have været reguleret, bliver kompenseret på lige fod med kompensationen vedrørende de øvrige erhvervslejemål. Kompensationen indstilles overført til dv-henlæggelsen og bundet til brug for vedligeholdelse af institutionslejemålene. I alt en kompensation fra dispositionsfonden på t.kr. 715.

Sagsfremstilling

Indstillingen har været forelagt OB første gang 7. februar 2018, her bad OB bad Risikoudvalget (RU) om at gendrøfte sagen, herunder de foreslåede reguleringer. Indstillingen har været gendrøftet på RU 21. marts 2018. RU genindstiller uden ændringer samme indstilling.

I lighed med de øvrige erhvervslejemål har lejen vedrørende institutionerne ikke været konsekvent reguleret.

Risikoudvalget har derfor anmodet om et overblik over Boligforeningen AAB's institutioner.

Overblikket er vedlagt som bilag:

- fakta om institutioner i AAB
- hvorledes de enkelte institutioner kan reguleres samt status
- indeholder en indstilling/drøftelse vedr. regulering evt. manglende regulering

Der er 16 institutioner i AAB. En enkelt af disse er opsagt pr. 30. november 2017 og skal rives ned. Herudover har AAB et lejemål, som pt. ikke er udlejet.

Københavns Kommune har på styringsdialog for et par år tilbage gjort AAB opmærksom på, at deres opfattelse er, at de betaler for meget i husleje til institutionslejemålene. Denne konklusion kom frem, fordi der manglede henlæggelser på dv-planerne til vedligeholdelse af institutionslejemålene. Med andre ord mente tilsynet ikke, at AAB havde vedligeholdt institutionerne, og at de derfor betalte for meget. Vi har siden bragt henlæggelserne i orden.

Ejendomsservice (EF) og Vedligehold og energi (VE) har på denne baggrund i primo 2017 besigtiget og vurderet alle institutionernes vedligeholdelsesmæssige stand. Konklusionen er, at institutionerne er i meget forskellige stand, svingende mellem god til middel og dårlig stand.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

Den ældste lejekontrakt er fra 1925, og den nyeste er fra 1999. Ligesom vores øvrige erhvervslejekontrakter, er der som udgangspunkt ikke to lejekontrakter, der er ens, da det er individuelt, hvad der er aftalt med de enkelte institutioner vedrørende blandt andet lejeregulering.

Hver enkel institutionslejemål er ofte også skræddersyet med individuelt tilpassede faciliteter, hvilket betyder at det er svært at finde alternative lejere.

Lejeregulering for de 14 intuitioner

Præcis som AAB's øvrige erhvervslejemål betyder de individuelt forhandlede kontrakter, at institutionslejemålene skal reguleres på vidt forskellig måde. Der er i bilag 1 vedlagt en oversigt over, hvordan lejemålene reguleres i dag.

Opgørelsen viser at der i alt kunne være opkrævet t.kr. 715 mere i leje i perioden 2012-2016.

Risikoudvalget foreslår at de berørte afdelinger med et tilgodehavende over kr. 1.500 kompenseres fra dispositionsfonden.

Bilag:

[bilag 1_ institutionslejemål D2018-036140 0.1.pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Punktet blev udsat med henblik på at afklare om de berørte institutioner fortsat fysisk består, og dermed om der er et vedligeholdelsesbehov.

Onsdag kl. 17:00

24. Orientering - Afdelinger; årsregnskaber 2017 med afvigelsesforklaringer

Sagsnr.: S2018-00838

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Alle administrative afdelings regnskaber er godkendt. Afvigelser fra budget i 2017 for afdelingerne i AAB, set i forhold til den samlede budgetterede boligafgift, viser at:

- 84 afdelinger har overskud på mere end 2% af boligafgiften for 2017 (2016=78).
- 6 afdelinger har underskud på mere end 2% af boligafgiften for 2017 (2016=3)
- 16 afdelinger ligger inden for +/- 2% af boligafgiften for 2017 (2016=24)

For tre afdelingers vedkommende skyldes underskuddene regulering af låneydelser fra LBF fra 2013 til 2017 på lån med rentesikring. De tre øvrige afdelinger med større underskud end 2% af boligafgiften er henholdsvis et nyere opført plejehjem, afdeling 95 der er parlamentarisk (P), og to mindre afdelinger: Afdeling 69 der er bestyrelsesløse (B) og består af 19 ungdomsboliger, og afdeling 56 der er administrativ (A).

Hovedårsagerne til de forbedrede resultater skal bl.a. findes i fastfrysning af ejendomsskat og i nogle tilfælde nedsat grundskyld, en højere renteindtægt, samt lavere forbrug på konto 115 end budgetteret.

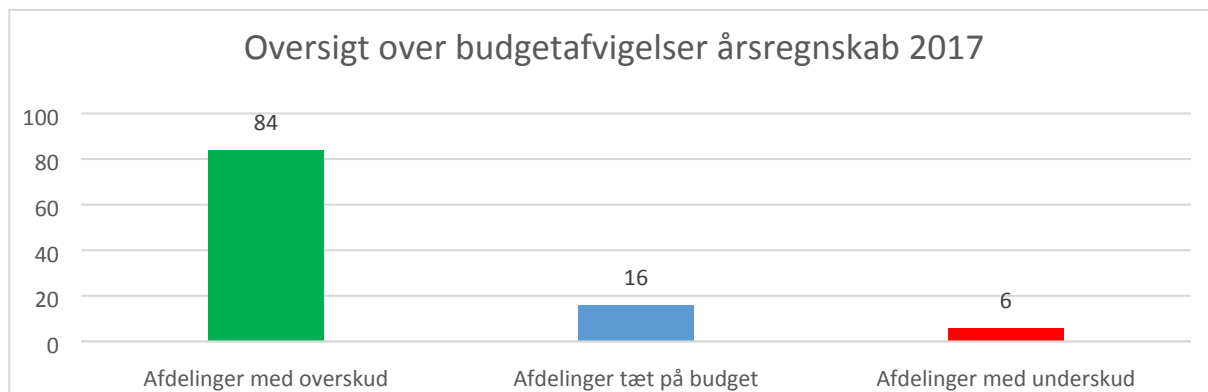
Fra budget 2019 arbejdes med 10 års budgetter for afdelingsbestyrelsen, hvilket yderligere forventes at skærpe afdelingens budgetlægning fra en kortsigtet betragtning til større hensyntagen til afdelingens fremtidige udvikling. Konsekvenserne af afdelingernes mange store overskud i 2017 kan aflæses i hele afviklingsperioden. Det vil således fremgå tydeligt hvilke konsekvenser en afvikling af overskuddet i driften vil få for den fremtidige boligafgift. Der vil også fra budget 2019 fokuseres på effektiviseringsmål. En af tiltagene er, at afdelingen tilbydes, at resultatet for 2017 kan disponeres til brug for bl.a. digital opmåling i boliger, hvor afdelingen skønnes at have midler til det.

Orientering

I afvigelsesforklaringen i bilag ses på årets resultat 2017 i forhold til den budgetterede boligafgift for hver enkelt afdeling med de største afvigelser i forhold til budget. Dette giver et mål for hvor tæt afdelingerne er på budget, og dermed hvor "korrekt" huslejen er fastsat. Der er valgt +/- 2% i afvigelse som grænsepunkter i analysen.

Nedenfor ses hvordan afdelingerne fordeler sig:

Onsdag kl. 17:00



Modsat sidste år kan der ikke på samme måde ses en tendens til at de administrative afdelinger har en overvægt af afdelinger med overskud i forhold til de parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger.

Der er 84 afdelinger med et overskud på mere end 2% af boligafgiften. Af dem er der syv afdelinger, der har et overskud på mere end 15% af boligafgiften, hvilket betyder huslejen kan sænkes med 5% i tre år, hvis overskuddet afvikles over tre år. Årsagerne skal især findes i lavere ejendomsskat (samlet mio. kr. 12,5), lavere brug af konto 115 (mio. kr. 5,8) og større renteindtægter af afdelingens opsavede midler (mio. kr. 18) end budgetteret. Den sædvanlige budgetreserve på konto 119.91 uforudsete udgiftsstigninger har også bidraget til resultatet. På kontoen var budgetteret med mio. kr. 13 i 2017. Der budgetteres ikke med uforudsete udgiftsstigninger i 2018, hvorfor det alene på grund af den konto må forventes mindre overskud i 2018.

Afdeling 75 har fået et overskud på mio. kr. 1,5 (44% af boligafgiften), hvilket især skyldes mindre rentesats på låneafvikling, de yderligere 13 boliger ikke har givet den forventede stigning i ejendomsskatten, og betydeligt større renteindtægt end budgetteret. Afdeling 54 har fået det største nominelle overskud på mio. kr. 13,4 (20,5%), hvilket bl.a. skyldes at der er tilbagebetalt henlæggelser på varmecentralen i forbindelse med at varmecentralen overgår til flere ejere. Afdeling 19 har overskud på mio. kr. 2,2 (17,0%) trods store huslejenedsættelser bl.a. på grund af mindre brug af konto 115. Der er stadig nye sager hvor AAB's advokat får nedsat grundskylden, den største nedsættelse i afdeling 97 på netto mio. kr. 2. Her vil grundskylden dog stige til det oprindelige niveau i 2021. Det er dog et særtilfælde, hvor normalen er, det giver en varig besparelse i afdelingerne.

For årsregnskab 2017 er der seks afdelinger med et forventet underskud på mere end 2% af boligafgiften mod tre i 2016. For tre afdelingers vedkommende skyldes det, at afdeling 57, 60 og 61 fik ekstraopkrævning fra LBF på rentesikringslån fem år tilbage. Afdeling 95 Plejecenter Dybenskærhave fik et underskud på 10% af boligafgiften. Byggeriet er forholdsvist nyt, udgifterne har generelt været sat for lavt med tanke på det større slid der er på et plejecenter, og der er fejlagtigt budgetteret med ejerforenings betaling af ejendomsskat. Administrationen er ved at udarbejde driftsaftale med Hvidovre Kommune, der kan give risiko for yderligere underskud i 2018. Afd. 69 består af 19 ungdomsboliger, der har oplevet store stigninger i boligafgiften, men stadig får underskud på driften på grund af overskridelser på især konto 114, og generelt bør indtænkes i samdrift med andre afdelinger. Afd. 56 skyldes hovedsageligt overskridelse af konto 115. Afdelingen har dårlig økonomi og et vist efterslæb på vedligeholdelsesopgaver.

Der kan stadig forventes en overvægt af afdelinger med overskud i 2018, bl.a. som følge af de mange besparelsesplaner i afdelingerne, men det forventes, at niveauet vil være lavere.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Afvigelsesforklaringsrapport 2017\(1\).pdf](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

OB bad administrationen sikre sig, at alle afdelingsregnskaber er godkendt inden forelæggelse for repræsentantskabet.

OB ønsker til næste møde at få en orientering om LBF's regulering af lån med tilbagevirkende kraft. Dette påvirker regnskaberne i afdelingerne: 8, 57, 60 og 61 og administrationen er i gang med at forberede en indstilling til OB om dette.

Onsdag kl. 17:00

25. Orientering - Årsmøde for parlamentariske afdelinger 2018

Sagsnr.: S2018-00563

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Årsmødet med de parlamentariske afdelinger blev afholdt den 12. april 2018. Emnerne var "opmåling og udbud", "egenkontrol", "serviceniveau", "effektivisering", "APV2018 for ejendomsfunktionærerne", samt "kommende tiltag". Stemningen på mødet var positiv og oplæggene blev vel modtaget af de fremmødte bestyrelser.

Orientering

Årsmødet for de parlamentariske afdelingsbestyrelser blev afholdt for tredje år i træk.

12 bestyrelsesmedlemmer var mødt op fra otte forskellige parlamentariske afdelinger. Fra OB deltog formand, Bent Haupt Jensen, afdeling 50, Christina Jensen, afdeling 55 og Charles Thomassen, afdeling 60.

Administrationen deltog med kundechef Henrik Schultz, leder af Ejendomsservice & Fraflytning Allan Klitgaard, indkøber, Charlotte Immergut, projektleder Teresa Christensen, samt inspektørerne: Jesper Jensen, Kim Hejnesen, Mads Elvig og Lennart Bo Ravn.

Oplæggene blev godt modtaget af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer. Der var livlig diskussion og engagement undervejs i oplæggene. Spørgelysten bar tydeligt præg af, at bestyrelserne ønskede at støtte op om og tage ansvar for deres afdeling.

Specielt omkring emnet "opmåling og udbud" var det tydeligt, at de fremmødte bestyrelsesmedlemmer havde forstået vigtigheden af disse tiltag, og der blev udtrykt villighed til at hjælpe med at få disse tiltag godkendt på kommende afdelingsmøder.

Der var konkret gennemgang af egenkontrollen og hvilken betydning den har for de parlamentariske afdelingsbestyrelser. Her blev det aftalt/oplyst at egenkontrollen er et godt udgangspunkt for en drøftelse på de kvartalsvise møder med inspektøren i forhold til afdelingens status. Ligeledes var der en gennemgang af serviceniveauet og vigtigheden omkring samarbejdet i forhold til det ønskede niveau.

Der blev særligt spurgt ind til emnet "effektivisering". Afdelingerne blev her præsenteret for hvilke effektiviseringstiltag, der pt. var på deres drifts- og vedligeholdelsesplan. Afdelingerne skal drøfte disse tiltag med deres inspektør og sammen lægge en plan for at få de enkelte tiltag godkendt på afdelingsmøderne.

Resultatet af APV'en for de ansatte ejendomsfunktionærer i de parlamentariske afdelinger blev præsenteret. Der var stor tilfredshed hos bestyrelserne med, at de ansatte er glade for AAB som arbejdsplads.

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

Orienteringen blev taget til efterretning.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

26. Orientering - Revideret årshjul for OB 2018

Sagsnr.: S2016-00350

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Ingen datoer for resten af årshjulet 2018 er ændret, dog er tilføjet ekstraordinært OB-møde den 19. og 20. juni 2018 om 'Roller og opgaver i foreningen', samt dialogmøder den 18. og 24. april samt den 3. maj 2018.

Desuden er der konsekvensrettet som følge af årets beslutninger i OB fsva. hyppighed for ledelsesrapportering og udsatte punkter.

Orientering

Årshjulet er OB's mødeplan med angivelse af de tilbagevendende dagsordenspunkter som forsøges fordelt ud over året. Årshjulet blev godkendt af OB den 6. december 2018. Det har vist sig hensigtsmæssigt at revidere dette:

Der er *med kursiv* indsat:

- ekstraordinære OB-møder den 19. og 20. juni 2018 med strategiarbejdsgruppens tema 2 om 'Roller og opgaver i foreningen'
- Dialogmøder den 18. og 24. april og den 3. maj 2018
- konsekvensrettet frekvens for ledelsesrapportering i overensstemmelse med beslutning af 7. marts 2018

Det har desuden været nødvendigt at flytte rundt på især revision af eksisterende politikker. Det skyldes dels arbejdet med implementering af persondataforordningen og arbejdet med OB's debatoplæg til dialogmøderne om foreningens fremtid. Disse ændringer er markeret med **rød** og planlagt behandlet i løbet af året.

Oversigten viser alene årets kommende møder.

Bilag:

[Årshjul 2018.xlsx](#)

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Orienteringen blev taget til efterretning.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

27. Personaleforhold marts 2018 (lukket)

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Onsdag kl. 17:00

28. Orientering fra udvalg og afdelingsnetværk

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- e. **Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)**
v/Hanne Dahlerup
- f. **Bygge- og projektudvalget (BPU)**
v/Bent Haupt Jensen
- g. **Boligudvalget (BU)**
v/Jette Kragh
- h. **Uddannelsesudvalget (UU)**
v/David Jennow

OB-udvalg:

- i. **Afdelingsudvalget (AU)**
v/Gunvor Abrahamsen
- j. **Styregruppe for lokal IT-anvendelse**
- k. **Arbejdsgruppen vedrørende risiko (RU)**
- l. **Strategiarbejdsgruppen**

Øvrige:

- i) **Arbejds miljøudvalget (AMU)**
v/Christian Høgsbro

Afdelingsnetværk:

Gruppe 1, Vesterbro, SV og Valby
OB'er: Charles Thomassen

Gruppe 2, Frederiksberg
OB'er: Bjarne Lindqvist

Gruppe 3, Østerbro
OB'er: Gunvor Abrahamsen

Gruppe 4, Nørrebro og Indre by
OB'er: Hanne Dahlerup

Gruppe 4+9, Nørrebro og Indre by og Brønshøj Husum
OB'er: Hanne Dahlerup

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

Gruppe 5+6, Indre og Ydre Amager
OB'er: David Jennow

Gruppe 7, Nordvestkvarteret
OB'er: Bent Haupt Jensen

Gruppe 8, Vestegnen
OB'er: Bent Haupt Jensen/Christina Jensen

Gruppe 10, Ballerup-Skovlunde
OB'er Jette Kragh

Gruppe 11, Nordsjælland
OB'er: Lean Bernhoff

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Udsat.

Onsdag kl. 17:00

29. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

BL - Kredsvalg afsluttet

BL har afholdt kredsvalg og resultaterne foreligger. For de kredse hvor AAB er repræsenteret er der valgt følgende til formandskaberne:

Kreds 2:

Formand: Anne-Marie Høberg, Boligselskabet Nordkysten og valgt som kreds næstformand blev: Annette Sørensen, Boligselskabet Sjælland.

Kreds 9:

Formand: Iris Gausbo, Boligforeningen 3B og som kreds næstformand blev Katja Adelhøj Lindblad, Vallensbæk Boligselskab valgt.

Kreds 1:

Formand: Camilla Hegnsborg og næstformand blev Kaare Vestermann valgt. Til bestyrelsen valgte kredsrepræsentantskabet: Steen Thomsen (fsb), Steffen Morrild (Boligforeningen 3B) og Pia Skov (Boligforeningen AAB). Som suppleanter til bestyrelsen blev valgt: Jan Hyttel (Bo-Vita) og Lauritz Roikum (FFB).

Andet

APV2018

Der er nu gennemført APV i Boligforeningen. Samlet for hele AAB er der en meget høj svarprocent på 84%. I lokalafdelingerne har hele 80% besvaret spørgeskemaet og i administrationen er svarprocenten på hele 90%.

Resultaterne fsva. administrationen er fremlagt for LT, LTU, samarbejdsudvalg og personalet ved et personalemøde. De overordnede resultater meget tilfredsstillende og viser fremgang inden for alle områder; bortset fra for så vidt angår det fysiske arbejdsmiljø.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

Resultaterne fra målingen blandt afdelingerne bliver gennemgået og bearbejdet i AMU på førstkomende møde. Også her er resultaterne generelt meget tilfredsstillende. Særligt for den parlamentariske afdelinger er resultatet tilfredsstillende, set i lyset af de mange forandringer som er gennemført som led i reorganiseringen af 'Ejendomsservice & Fraflytning'.

De overordnede resultater fremgår her og vil blive uddybe under OB-mødet:

APV 2018	Dit job som helhed, alt taget i betragtning	Måden, dine evner bruges på	Måden din gruppe/dit team ledes på af din nærmeste leder	Dit fysiske arbejdsmiljø	Dit psykiske arb.miljø
Administrative afd.	93,0%	91,9%	83,7%	93,0%	89,5%
Parlamentariske afd.	86,8%	92,1%	92,1%	79,0%	81,6%
Administrationen Svend Aukens Plads og kontor lokalt	96,7%	90,2%	97,6%	89,4%	96,7%

Beboerklagenævn – udpegninger

OB-medlem Christina Jensen er udpeget som medlem af beboerklagenævnet i Ishøj. AAB's chefjurist er udpeget som medlem af beboerklagenævnet i Lyngby og har fået suppleantposter i København, Ballerup, Tårnby og Gribskov-Halsnæs.

Lægdommer under Østre Landsret

AAB's chefjurist er udpeget som lægdommer i boligretten/boligretssager ved følgende retter henhørende under Østre Landsret:

- Københavns Byret
- Retten på Frederiksberg
- Retten i Roskilde
- Retten i Hillerød
- Retten i Lyngby
- Retten i Næstved
- Retten i Holbæk
- Retten i Nykøbing Falster.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

Udpegningsperioden er 1. juli 2017 - 30. juni 2021. Det vurderes at sagsomfanget er to til fem sager årligt, som kan give konkret indsigt og erfaring til gavn for AAB's behandling af sager ved boligretterne.

Faglig sag (EFK) – brug af underleverandører

Ejendomsfunktionærernes faglige klub (EFK) har rejst en sag om en afdelings benyttelse af ekstern leverandør til en del af ejendomsserviceopgaverne i afdelingen. EFK mener, det følger af overenskomsten, at alle eksterne leverandører har tiltrådt en LO-ankendt overenskomst. Sagen ligner en række andre aktuelle sager, og BL er derfor gået ind i dem alle.

AAB vil til enhver tid rette sig efter overenskomsterne. Det er dog vigtigt at sikre os, at afdelingerne har gode muligheder for at benytte eksterne leverandører, når det giver mening. Indtil spørgsmålet er afklaret, kan alle afdelinger fortsat anvende eksterne leverandører indenfor de allerede besluttede rammer i AAB.

Beslutning OB den 2. maj 2018:

Af hensyn til det fremskredne mødetidspunkt blev gennemgang af APV 2018 udsat til næste møde.

Referat OB-møde den 2. maj 2018

Onsdag kl. 17:00

30. Direktionsberetning (lukket) (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

31. Eventuelt

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Beslutning OB den 2. maj 2018:

David Jennow bad til næste møde om at få status på drøftelserne med V2C og mindede om, at det er aftalt at følge op på hvordan AAB bedre kan følge op på efterlevelse af sociale klausuler.

Formanden oplyste, at afdelingsformanden ved afdelingsmødet i afdeling 19, på opfordring fra en beboer, havde afgivet en kort status på den advokatundersøgelse afdelingen har bestilt som udløber af rapporten om afdelingens regnskab fra 2013. Der var ikke noget konkret nyt.

Hanne Dahlerup oplyste at Jørgen Elikofer er valgt som formand i afdeling 86. Hanne Dahlerup er nu medlem af afdelingsbestyrelsen.