

Til Repræsentantskabets medlemmer

Kontaktperson
Birgitte Bro
Direktionssekretariatet
Direkte tlf.: 33 76 01 02
E-mail: bbr@aab.dk

Deres ref.
17. november 2010

Dato
17. november 2010

På vegne af formanden, fremsendes hermed den endelige dagsorden inkl. bilag til det ordinære repræsentantskabsmøde

onsdag den 24. november 2010 kl. 19.00

I Ingeniørforeningens Mødecenter, Kalvebod Brygge 31-33, København V.

Venlig hilsen

Christian Høgsbro

DAGSORDEN

til

Ordinært Repræsentantskabsmøde

24. november 2010 19.00

1. Valg af dirigent
2. Budget 2011
3. Mødeplan for 2011

4. Forslag:

- a) Nyt domicil

5. Valg:

- a) Valg - et medlem til Økonomi- og Forvaltningsudvalget.

Dorrit Grønager, afdeling 11 er udtrådt af udvalget efter eget ønske.
Der skal vælges et nyt medlem til udvalget.

- b) Valg - et medlem til Bygge- og Projektudvalget.

AAB's repræsentantskab vedtog den 13. oktober 2010 nye vedtægter for foreningen. Én af ændringerne er, at de ikke-bolighavende ikke længere er repræsenteret i AAB's repræsentantskab. Per Flormann udtræder derfor af udvalget.

Der skal vælges et nyt medlem til udvalget.

1. Valg af dirigent

Sagsfremstilling

Der skal vælges en dirigent til at lede mødet.

Tilkendegivelser fra salen

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For:

Imod:

Undlod at stemme:

Bilag 1

Repræsentantskabsmøde 24. november 2010

Dagsordenens pkt. 2

Budget 2011

2. Budget 2011

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har udarbejdet forslag til budget 2011 for boligforeningen, der vedlægges. Forslaget medfører en stigning i administrationsbidraget fra 3.082 kr. (2010-budget) til 3.260 kr. pr. lejemålsenhed i 2011. Dette svarer til en stigning på 5,7 %.

Stigningen skyldes først og fremmest en stigning i de samlede personaleudgifter på 4,5 mio. kr. Baggrunden er, at Organisationsbestyrelsen ønsker at opnormere personaleantallet på baggrund af 3 forhold:

- 1) der er fuld gang i nybyggeriet og i løbet af få år vil AAB have yderligere 400 lejemålsenheder i drift. Dette kræver yderligere personale.
- 2) mængden af arbejdsopgaver stiger, f.eks. er antallet af fraflytninger steget voldsomt og dette giver øget arbejdspress i Kundeservice.
- 3) Endelig ønsker Organisationsbestyrelsen at styrke administrationens service ved at opnormere personalet i Økonomiafdelingen, Kundeservice og Byggeteknisk afdeling.

Derudover giver budget 2011 anledning til følgende bemærkninger: Kontorholdsudgifter er forhøjet med knap 2,0 mio. kr., hvilket hovedsagelig skyldes større udgifter til porto og IT-abonnementer.

I forbindelse med fusion mellem AAB, SAB og KBF er der indarbejdet en mindreindtægt på 0,5 mio. kr. på tillægsydelse vedrørende datterforeningerne.

Herudover er konto for gebyrer hævet med 4,6 mio. kr. i henhold til ny lovgivning om ventelister. Beløbet er skønnet ud fra tidligere års erfaringer.

Indstilling

Det indstilles, at budgetforslaget 2011 for boligforeningen AAB godkendes af repræsentantskabet.

Økonomi

Jf. bilag.

Bilag

Bilag 2.1 Budgetforslag 2011.

Tilkendegivelser fra salen

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For:

Imod:

Undlod at stemme:

BOLIGFORENINGEN AAB FORRETNINGSFØRELSE



Konto	Note	Budget 2011	Regnskab 2009	Budget 2010	Budget 2011
			i tkr	i tkr	i tkr
Forretningsførelse					
UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.	675	708	780
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	959	1.119	1.322
511	2	Personaleudgifter	56.069	57.907	62.467
512	3	Forretningsførelse	19	17	20
513	4	Kontorholdsudgifter	10.258	10.644	12.471
514	5	Kontorlokaleudgifter	4.880	5.478	5.127
515	6	Afskrivninger på driftsmidler	2.061	2.232	2.055
516	7	Særlige aktiviteter	682	948	750
521		Revision	1.615	1.661	1.711
530		Bruttoadministrationsudgifter	77.218	80.714	86.703
				0	0
		Udgifter i alt	77.218	80.714	86.703
INDTÆGTER					
601	12	Tillægsydelse, AAB-afdelinger	7.730	8.473	8.156
601	13	Tillægsydelse m.m., datterforeninger	349	533	0
601	14	Administrationsgebyr, sideaktivitetsafd.	195	300	187
602	15	Lovmæssige gebyrer m.v., AAB-afdelinger	5.408	5.245	9.684
603		Nettorenteindtægt	834	0	0
605		Byggesagshonorarer, nybyggeri	1.648	5.204	3.606
606		Byggesagshonorarer, forbedringsarbejder	4.512	4.992	4.496
607		Diverse	173	16	0
611		Ekstraordinære indtægter	796	0	833
		Særskilte indtægter i alt	21.645	24.763	26.962
601		Opkrævet grundadministrationsbidrag	54.505	55.951	59.741
		Indtægter i alt	76.150	80.714	86.703
		Resultat i alt (- = underskud)	-1.068	0	0
		Øremærket pulje til AAB-drift			
		Forretningsførelse i alt	-1.068	0	0

Adm.bidrag pr. enhed 2010: 3.082

Adm.bidrag pr. enhed 2011: 3.260

BOLIGFORENINGEN AAB FORRETNINGSFØRELSE



Kontid	Note	Budget 2011	Regnskab 2009 i tkr	Budget 2010 i tkr	Budget 2011 i tkr
	Noter				
502	1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.:				
	Repræsentantskabsmøder		172	174	180
	Forretningsudvalgsmøder		63	57	80
	Udvalgsmøder		10	14	20
	Møder med afdelinger		4	6	15
	Kongresser, konferencer og studieture		141	300	300
	Ansvarsforsikring, Forretningsudvalg		201	66	225
	Kontingenter		0	2	2
	Agitation		368	500	500
			959	1.119	1.322
511	2 Personaleudgifter:				
	Lønninger, administrationen		39.912	40.872	47.926
	Lønninger, lokaladministration (afd.best.)		5.367	5.788	5.726
	Pensioner/Pensionsbidrag		5.430	5.373	5.306
	Andre udgifter til social sikring (AER, ATP mv)		844	900	927
	Vikarudgifter		2.499	1.000	1.000
	Forskydning i feriepengetilsvær		714	253	261
	Falck Health Care og Mølholm Forsikring		368	380	391
	Refusion, syge- dagpenge		-834	-450	-800
	Konsulentydelse		1.211	1.597	1.000
	Reserver, Løn		0	1.380	0
	Tjenestebiler		57	111	114
	Parkering		0	76	78
	Kørselsgodtgørelser og diæter		166	279	195
	Telefongodtgørelse		335	348	343
			56.069	57.907	62.467
512	4 Forretningsførelse				
	Administrationsbidrag, Boligbutikken		19	17	20
			19	17	20
513	5 Kontorholdsudgifter				
	Papir til print, kopiering mm		63	80	80
	Tryksager, formular, blanket		235	218	225
	Forbrugsstof, IT- & Fax-udstyr		19	12	3
	Kontorholdsudgifter, Havnegade		96	88	97
	Materialekørsel		94	49	100
	Kontorholdsudgifter, afdelinger		854	835	911
	PBS-gebyrer		1.145	1.213	1.300
	Porto		1.364	1.200	2.000
	Telefoni, Havnegade		130	139	143
	Mobiltelefoner		93	113	100
	Telekommunikation, IT og Fax		110	146	200
	Telekommunikation, IT og Fax, Afdelinger		2	2	0
	Overført til næste side		4.205	4.095	5.159

BOLIGFORENINGEN AAB FORRETNINGSFØRELSE



Kontid	Note	Budget 2011	Regnskab 2009	Budget 2010	Budget 2011
513	5	Kontorholdsudgifter, fortsat			
		Overført fra forrige side	4.205	4.095	5.159
		Adsl-forbindelser	149	137	193
		Telefoni, medarbejdere	8	14	8
		Vedligehold, inventar m.m	16	59	0
		Abonnementer, IT-udstyr og programmel	1.542	1.748	2.129
		Abonnementer, Offset- og kopiudstyr	102	190	110
		Mindre anskaffelser, IT- og kommunikation	604	500	615
		Mindre anskaffelser	0	12	0
		Mindre anskaffelser, inventar m.m.	79	179	125
		Arbejdsfaglige kurser & undervisning	281	830	850
		Seminarer og konferencer	188	234	225
		Faglitteratur bladhold tidskrifter mm.	151	158	221
		Taxa- og buskørsel	148	152	172
		Forsikringer	0	33	0
		Juridisk assistance	631	300	560
		Sikkerhedsarbejde	110	151	175
		Medlemskaber	71	85	98
		Kantineudgifter, indtægter	-140	-270	-252
		Kantineudgifter, udgifter	537	827	850
		Mødeudgifter	102	65	109
		Personalesammenkomst	104	378	355
		Gaver og blomster	94	94	100
		Medarbejderjubilæer m.m.	28	6	34
		Andre repræsentationsudgifter	29	32	35
		Stillingsannoncer	162	310	300
		Uforudsete udgifter	943	325	300
		Andre personaleudgifter	114	0	0
			10.258	10.644	12.471
514	5	Kontorlokaleudgifter			
		Lejede lokaler, leje	122	122	127
		Ejendomsskatter, vandafgift	318	339	360
		Ei	355	561	565
		Opvarmning	240	258	260
		Forsikringer	142	84	150
		Renovation, vedligeholdelse, rengøring	1.591	2.179	1.790
		Intern forrentning af bundet ejenkapital	984	1.365	1.300
		Afskrivning, ejendommen	538	570	575
		Hensættelse vedl. Havnegade	590	0	0
			4.880	5.478	5.127
515	6	Afskrivninger på driftsmidler			
		Inventar	360	364	350
		Automobiler	80	80	80
		Edb	1.423	1.459	1.425
		Telefonanlæg	9	136	10
		Kopiprintere	189	193	190
			2.061	2.232	2.055
516	7	Særlige aktiviteter			
		Egen kursusvirksomhed	682	757	750
		Social aktivitet, fritidsaktiviteter o.l.	0	191	0
			682	948	750

BOLIGFORENINGEN AAB FORRETNINGSFØRELSE



Konto	Note	Budget 2011	Regnskab 2009	Budget 2010	Budget 2011
601	12	Specifikation af tillægsydelse:			
		Udvidet beboerservice, afd. 55	1.460	1.548	1.504
		Fyringskontrol, varme og vandregnskaber	1.837	1.905	2.146
		Indskud andre virksomheder	30	32	31
		Adm. fællesvarmecentraler	1.171	1.100	1.206
		Admin. Sociale indsatsprojekter	368	888	0
		Opkrævning af forbrug i kortvaskerier	1.644	1.697	1.865
		Opkrævning af PBS	1.193	1.273	1.375
		Studiekontrol, ungdomsboliger	27	30	29
			7.730	8.473	8.156
601	13	Datterforeninger og ekstern adm			
		Tillægsydelse, datterforeninger	349	533	0
14		Ekstern ejendomsadministration	113	214	102
		Intern teknisk rådgivning	82	86	85
			544	833	187
602	15	Lovmæssige gebyrer			
		Indmeldelsesgebyr	190	171	0
		Restancegebyr	1.207	1.112	1.225
		Ventelistegebyr	957	880	5.805
		Antenneregnskabsgebyr	1.388	1.427	1.389
		Fleksibel ventelistegebyr	427	377	0
		Lejlighedsgaranti	13	0	13
		Refusion af lønudgift til int.teknisk rådgivn.	803	855	827
		Deltagerbetaling, kursusvirksomhed	423	423	425
			5.408	5.245	9.684

Bilag 2

Repræsentantskabsmøde 24. november 2010

Dagsordenens pkt. 3

Mødeplan for 2011

3. Mødeplan for 2011

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet skal godkende mødeplan for det kommende år ifølge vedtægtens § 7.

Indstilling

Repræsentantskabet godkender mødeplan for 2011

Bilag

Bilag 3.1 Mødeplan for 2011

Tilkendegivelser fra salen

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For:

Imod:

Undlod at stemme:

Notat

Til: Repræsentantskabsmødet den 24. november 2010

Kontaktperson
Birgitte Bro
Direktionssekretariatet
Direkte tlf.: 33 76 01 02
E-mail: bbr@aab.dk

Journal nr.
4.12.

Dato
15. november 2010

Mødeplan for Repræsentantskabet 2011

Juni:	29.	Repræsentantskabsmøde
September	14.	Repræsentantskabets besigtigelsestur
Oktober:	28. – 30.	Efterårskonference
November:	30.	Repræsentantskabsmøde

Bilag 3

Repræsentantskabsmøde 24. november 2010

Dagsordenens pkt. 4 a

Nyt domicil

Nyt domicil

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet gav, på mødet den 24. februar 2010, Forretningsudvalget, nu Organisationsbestyrelsen, bemyndigelse til at undersøge mulighederne for køb eller leje af nyt domicil samt at sætte Havnegade 29-31 til salg.

Udvalget under organisationsbestyrelsen har besigtiget en række ejendomme. Det har ikke været muligt at finde hverken egnede byggegrunde eller eksisterende ejendomme til salg i Københavns Kommune med central beliggenhed og i bekvem afstand til offentlige transport. Derfor er markedet for egnede udlejningsejendomme blevet undersøgt.

Den 9. november 2010 afholdt Organisationsbestyrelsens et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde, hvor man besigtigede kontorfaciliteterne til et eventuelt nyt domicil hos HK Hovedstaden, Artillerivej 30, 2300 København S. En kontorejendom opført i 2003.

Boligforeningen AAB har her mulighed for at leje kontorfaciliteter på op 3.000 m² samt få stillet et "butikslokale" i gadeplan til rådighed. Lejemålet har selvstændig indgang med adressen Artillerivej 34.

Ejendommen opfylder alle fysiske arbejdsmiljømæssige krav samt tilgængelighed for bevægelseshæmmede og er lokaliseret nær metrostationen Island Brygge og anden offentlig transport.

Ejendommen er fleksibel i sin indretning, således at lejer efter behov kan indrette enkeltmandskontorer og/eller kontorer, som rummer flere personer.

Udlejer er indstillet på at sætte lejeprisen til kostpris uden fortjeneste. Lejeprisen er derfor lavere end lejepriserne i sammenlignelige udlejningsejendomme. Besparelse ligger i gennemsnit på ca. 500 kr./m² pr. år. Herudover er der en række fordelagtige fællesfaciliteter i ejendommen, som AAB mod særskilt betaling kan gøre brug af. Det drejer sig om kantine, møde- og foredragssal med plads til 300 personer samt trykkeri. Udlejer har tilkendegivet, at man vil være indstillet på at indgå en lejekontrakt, hvor AAB har lang uopsigelighed.

Udlejer tilkendegiver, at lejemålet vil være disponibelt for ny kommende lejer primo/medio 2011 efter nærmere aftale. Samtidig er det fra udlejers side tilkendegivet, at man vil være indstillet på at udleje til AAB, hvis AAB kan få vedtaget en beslutning om at indtræde som lejer. Eventuelle flytteudgifter vurderes at 550.000 kr.

Til repræsentantskabets orientering skal det oplyses, at Havnegade 29-31 endnu ikke er solgt. For at udvide køberkredsen vil offentlig salgsannoncering blive iværksat. Hvis AAB's nuværende administrationsbygning ikke sælges inden lejeperioden for nyt domicil påbegyndes, vil tomgangsudgiften ved at have bygningen stående være ca. 850.000 kr. pr. år.

Bilag

Ingen

Indstilling

Organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet, at sidstnævnte giver Organisationsbestyrelsen mandat til at indgå lejekontrakt med HK om leje af kontorfaciliteter på Artillerivej 34.

Økonomi

Leje af nyt domicil i HK's bygning vil medføre en stigning i administrationsbidraget på ca. 175 kr. pr. lejemålsenhed pr. år. Udgiften ved en eventuel tomgangsperiode i forbindelse med afhændelse af AAB's ejendom i Havnegade vil indgå i beregningen af foreningens nettoprove nu ved salg, og vil derfor ikke påvirke bidragsforhøjelsen ved leje af nyt domicil.

Bilag

Tilkendegivelser fra salen

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For:

Imod:

Undlod at stemme:

Bilag 4

Repræsentantskabsmøde 24. november 2010

Dagsordenens pkt. 5a

Valg – et medlem til Økonomi- og Forvaltningsudvalget

5 a. Valg af 1 medlem til Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Sagsfremstilling

Dorrit Grønager, afdeling 11 er udtrådt af udvalget efter eget ønske.

Der skal der vælges et nyt medlem til udvalget.

Bilag

Ingen

Tilkendegivelser fra salen

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For:

Imod:

Undlod at stemme:

Bilag 5

Repræsentantskabsmøde 24. november 2010

Dagsordenens pkt. 5b

Valg – et medlem til Bygge- og Projektudvalget

5 b. Valg af et medlem til Bygge- og Projektudvalget

Sagsfremstilling

AAB's repræsentantskab vedtog den 13. oktober 2010 nye vedtægter for foreningen.

Én af ændringerne er, at de ikke-bolighavende ikke længere er repræsenteret i AAB's repræsentantskab. Per Flormann udtræder derfor af udvalget.

Der skal vælges et nyt medlem til udvalget.

Bilag

Ingen

Tilkendegivelser fra salen

Punktets afslutning

Afstemningsresultat:

For:

Imod:

Undlod at stemme: