

## Referat af OB-møde

**Mødedato:** 4. november 2015 kl. 17.00 – CHO's kontor

**Til stede:** Bent Haupt Jensen, formand  
Jørn Nielsen, næstformand  
Hanne Dahlerup  
Jette Kragh  
Bjarne Lindqvist  
Søren Jensen  
Claus Olander  
David Jennow  
Guvor Abrahamsen  
Christian Høgsbro, adm. direktør  
Pia Skov, vicedirektør (ref.)

**Afbud:** Inge Vilhof, direktionssekretær

**Næste møde:** 2. december 2015

### Kontaktperson

Pia Skov  
Vicedirektør  
Direkte tlf.: 33 76 01 42  
E-mail: [psk@aab.dk](mailto:psk@aab.dk)

### Dato

12. november 2015

## 1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol
- c) Budgetopfølgning 3. kvartal 2015
- d) Fordeling af bestyrelsesvederlag
- e) Lokal IT understøttelse – økonomi
- f) Budget 2016, 3. budgetbehandling
- g) Forrentning af arbejdskapital

## 2. Indstillingssager

- a) Prokura ved elektronisk godkendelse samt fælles rekvisitionssystem
- b) Afdeling 35 - Tilskud til gennemførelse af mini-helhedsplan
- c) Afdeling 25 – Ombygning af erhvervslejemål til beboelse
- d) Afdeling 19 – Rapport om regnskabsår 2013 – *omfattende bilag udsendes i papir*
- e) Afdeling 54 – Rådgiverudbud vedrørende renovering af kloakker

**3. Orienteringssager**

- a) Evaluering af efterårskonference 2015
- b) Orientering fra udvalgene

**4. Direktionsberetning**

**5. Eventuelt**

## **1a. Godkendelse af referat fra sidste møde**

Side 3

### **Resume**

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 7. oktober 2015.

### **Indstilling**

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 7. oktober 2015 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.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Gunvor Abrahamsen bad om at få ført til referat med navns nævnelse, at hun stemte mod indstillingen vedrørende et tre-årigt projekt inden for arbejdsmiljøområdet (pkt. 2j).

Med denne bemærkning blev referatet godkendt og underskrives af formand og direktør.

## **1b. Revisionsprotokol**

Side 4

### **Resume**

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

### **Indstilling**

Indstilles taget til efterretning

### **Sagsfremstilling**

Organisationsbestyrelsen skal godkende eventuelt nyt materiale i revisionsprotokollen. Side 76 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Til efterretning.

## 1c. Budgetopfølgning 3. kvartal 2015

Side 5

### Resume

Budgetopfølgningen er pr. 30. september 2015 opstillet i henhold til OB's forslag ved seneste møde.

### Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 30. september 2015 til efterretning.

### Sagsfremstilling

Den første kolonne i budgetopfølgningen (jf. bilaget) viser regnskabstal for perioden sammenlignet med budgettet for året. Prognosen er administrationens forventning pr. 30. september 2015 til hele regnskabsåret.

Beløbsmæssigt fordeler de fleste af foreningens indtægter og omkostninger sig jævnt henover året. Forventningen er derfor, at for langt de fleste konti er tre fjerdedele af budgettet brugt pr. 30. september 2015. Undtaget herfra er bl.a. revisionsudgiften, der først faktureres ultimo året, og udgiften til vikarer der i sagens natur ikke har sæson.

Administrationen følger løbende udviklingen i de enkelte poster med henblik på at identificere områder, der udvikler sig anderledes end antaget i forbindelse med budgettet. Dermed sikres, at behov for ledelsesbeslutninger som følge af udviklingen i regnskabstal kontra budget identificeres, beskrives og præsenteres for ledelsen så tidligt som muligt.

#### Bemærkninger til prognoseændringer fra Q2 til Q3 2015

Kontonavn	Tekst	tkr.
<b>Udgifter</b>		
Repræsentantskab og udvalg	Arbejdsfaglige kurser/uddannelse til OB inkluderet. Prognose 2015 opjusteret.	100
Personaleudgifter	Flere udgifter til vikarer samt mer indtægt vedr. refusioner, primært barsel. Prognose 2015 nedjusteret.	-629
Kontorholdudgifter	Mer besparelse på PBS-gebyrer, porto samt faste datalinier og en mer udgift på konsulentydelser (ESDH). Prognose 2015 alt i alt nedjusteret.	-163
Kontorlokaleudgifter	Besparselsen vedr. det ekstra lejemål bliver mindre end forventet i prognose for Q2 2015. Prognose 2015 opjusteret.	128
Egen kursusvirksomhed	Deltagerantallet til efterårskonferencen steget fra 97 til 130. Prognose 2015 opjusteret.	100
<b>Indtægter</b>		
Byggesagshonorarer, Drift og Køkkensager	Mindre indtægter vedr. byggesagshonorarer VE og mer indtægt på debiterbare timer samt køkkener. Prognose 2015 alt i alt opjusteret.	-361
<b>Samlet ændring (indtægt)</b>		<b>-825</b>

Prognosen pr. 30. september 2015 er justeret som vist i ovenstående skema. Administrationen forventer at årets resultat samlet set vil blive et positivt resultat på 825 t.kr.

### Bilag

Budgetopfølgning 3. kvartal 2015

**Beslutning**

Organisationsbestyrelsen tog budgetopfølgningen med til efterretning.

Side 6

## 1d. Fordeling af bestyrelsesvederlag

Side 7

### Resume

Årlig godkendelse af fordelingen og forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget i forbindelse med budgettet for det kommende år.

### Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender fordelingen og forhøjelse af vederlaget med nedenstående satser.

### Sagsfremstilling

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i § 13, stk. 1, i Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1307 af 15. december 2009 med senere ændringer.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 76,97 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 46,17 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Bestyrelsen kan dog beslutte, at disse beløb hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 = 115,8 som basis.

Danmarks Statistik har opgjort lønindekset for den private sektor for 2. kvartal 2014 til 125,9.

Ovennævnte 75,82 kr. og 45,49 kr. bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis **76,97 kr.** og **46,17 kr.** Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2015.

Organisationsbestyrelsernes vederlag vil skulle reguleres pr. 1. januar 2016 i henhold til ovenstående.

### Bilag

Fordeling af vederlag

### Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## **1e. Lokal IT understøttelse – økonomi - lukket punkt**

Side 8



### Resume

Det endelige budgetforslag for 2016 adskiller sig fra budget 2015 på følgende punkter:

- Generel fremskrivning af nuværende aktivitetsniveau. Dog med følgende udvidelser:
  - Opnormering af kommunikationsmedarbejder fra deltids- til fuldtidsstilling
  - Udgiftsneutral model for bemanning i V&E og BYG
  - Ansættelse af arbejdsmiljøkonsulent
  
- Ingen større IT investeringer. Projekt lokal IT understøttelse forventes finansieret via arbejdskapitalen.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at indstille til repræsentantskabet at vedlagte budget og takstblad for 2016 godkendes.

### Sagsfremstilling

Budgettet er udarbejdet med udgangspunkt i en generel fremskrivning af omkostninger med 2%, herunder er lønkonti som er fremskrevet med de overenskomstaftalte lønstigninger på godt 2%. Derefter er de budgetterede udgifter korrigeret med viden om ændringer i aktivitetsniveau og som følge af prioriteringer af projekter, herunder it-projekter.

De budgetterede indtægter er tilsvarende opskrevet med 2% og efterfølgende korrigeret på baggrund af erfaring og til-/fravalg i aktiviteter.

For bemanningen og honoraret genereret af V&E og BYG er der i forbindelse med budget 2016 udarbejdet en model så ændringen i den forventede projektmængde samtidig regulerer bemanningen. Denne – for foreningen - udgiftsneutrale omlægning er indarbejdet i budgetforslaget.

Herudover er der i budgettet indregnet en arbejdsmiljøkonsulent.

Vigtige fokuspunkter i budget og takstblad er:

- En forhøjelse af administrationsbidraget med 72,- kr. til 3.700,- kr. pr. lejemålsenhed, svarende til 2% stigning.
- Bidrag i 2016 til arbejdskapitalen på 100,- kr. pr. lejemålsenhed.
- Forhøjelse af gebyr for parlamentariske afdelingers drift ved 'Ejendomsservice'. Pris inkl. inspektørfunktion: 458,- kr. pr. lejemålsenhed og pris ekskl. inspektørfunktion: 79,- kr. pr. lejemålsenhed.
- Budgetteret antal lejemålsheder 2016: 19.436, mod 19.471 i 2015.

### Bilag

Bilag 1 - Budget 2016

**Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og indstiller budgetforslaget til repræsentantskabets godkendelse med det supplement, at afdelingerne indbetaler et ekstraordinært bidrag til arbejdskapitalen i 2016 på 450 kr. til digitalisering ud over forslaget stigning fra 50 kr. til 100 kr.

OB ønsker præciseret i indstillingen til repræsentantskabet, at udgifterne til servicering af de parlamentariske afdelinger skal hvile i sig selv og at baggrunden for prisstigningen fra 2015 til 2016 er regulering af løn i overensstemmelse med overenskomsterne.

## **1g. Forrentning af arbejdskapital**

Side 11

### **Resume**

AAB vil gerne fremadrettet forrente arbejdskapitalen.

### **Indstilling**

Indstilles at arbejdskapitalen i forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for 2015 tilskrives samme forrentningsprocent som mellemregningerne med afdelingerne.

### **Sagsfremstilling**

AAB har hidtil ikke tilskrevet arbejdskapitalen dens andel af den samlede forrentning. Forrentningen er i stedet i sin helhed tilskrevet afdelingernes mellemregning. Fremadrettet vil arbejdskapitalen blive tilskrevet samme forrentningsprocent som mellemregningerne med afdelingerne.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## 2a. Prokura ved elektronisk godkendelse samt fælles rekvisitionssystem

Side 12

### Resume

Godkendelse af faktura har i AAB tidligere været foretaget ved underskrift af et enkelt bestyrelsesmedlem (typisk kassereren) på den fysiske faktura. Fremadrettet foreslås det ændret til at to i forening, skal godkende faktura. Ændringsforslaget er en del af det af revisionen i protokollen anbefalede risikoreducerende tiltag. Denne ændring ønskes implementeret samtidig med overgang til elektronisk godkendelse af faktura.

### Indstilling

ØFU indstiller til OB's godkendelse, at AAB's afdelinger pr. 1. februar 2016 løbende overgår til webløsning med elektronisk faktura godkendelse. Fakturagodkendelsen sker:

- 1) Administrativ classic: ved to i bestyrelsen
- 2) Administrativ light:
  - a) ved to i bestyrelsen *eller*
  - b) ved godkendelse af en fra bestyrelsen i forening med en ejendomsfunktionær med tillæg/ledende ejendomsfunktionær

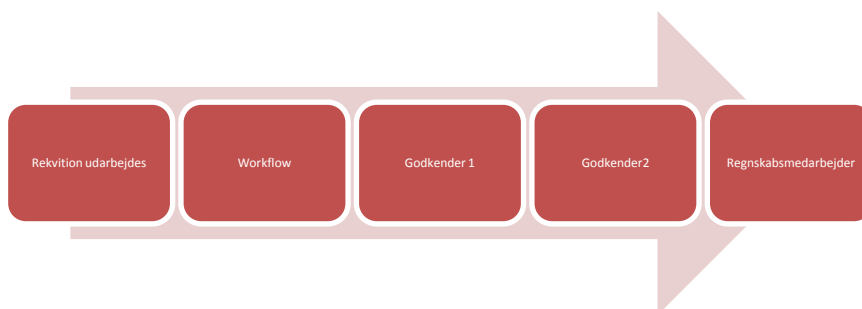
Samtidig indstilles det, at rekvisitionssystemet løbende implementeres pr. 1. februar 2016, ligeledes med tilhørende undervisning i hver enkelt afdeling. Parallelt hermed arbejdes der videre med ændring af forretningsgangen for godkendelse af kasserporten.

### Sagsfremstilling

Administrationen har gennem de sidste 3 år arbejdet på gennemførelse af et leanprojekt omkring hele foreningens fakturabehandling. Her har vi arbejdet på den mest strømlinede proces, og på at få indarbejdet punkter, som vores revision har påpeget som værende en risiko.

I webløsningen indgår samtidig et rekvisitionssystem, som bestyrelsen skal benytte. Når bestilleren laver selve rekvisitionen angives både kontering samt forventet forbrug. Leverandøren får dog ikke oplyst det forventede forbrug. Rekvisitionen vil automatisk blive sendt elektronisk til leverandøren og med besked som at rekvisitionsnummer skal oplyses på faktura.

Faktura skal fremadrettet sendes direkte ind til administrationen. På sigt skal fakturaerne være elektroniske (OIO), men indtil vi når dertil, vil administrationen sørge for at fakturaerne bliver elektroniske (scan), og samtidig vil administrationen koble fakturaen op på rekvisitionen og kontrollere at alle faktura opfylder de lovmæssige krav til en faktura.



Når fakturaen er elektronisk kan den sendes til 1. godkender (f.eks. kassereren) i afdelingen og den indeholder nu automatisk konteringen fra rekvisitionen. 1. godkenders opgave og ansvar omfatter godkendelse af selve pengeforbruget og at fordele faktura videre til den person i afdelingen (rekvirenten), som har bestilt arbejdet, og som kan godkende arbejdets udførelse/ at varen er modtaget osv. F.eks. ejendomsfunktionæren (i afdelinger med driftsmodel 'classic light') eller formand (i afdelinger med driftsmodel 'classic') eller en anden i bestyrelsen. Dette kræver at alle, der skal kunne godkende en faktura skal have en licens til Web). Licenserne betales via administrationsbidraget:

- Afdelinger op til 200 lejemål: 3 licenser
- Afdelinger over 200 lejemål: 4 licenser

Ønsker afdelingen flere licenser kan det lade sig gøre ved egenbetaling.

Når 2. godkender har godkendt faktura til betaling, bliver den automatisk sendt tilbage til regnskabsmedarbejderen i administrationen, som udfører selve bogføringen.

## **Bilag**

Ingen

## **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

### Resume

Forslag om tilskud til at gennemføre mini-helhedsplanen, der har som mål at forbedre afdelingens energimærke fra nuværende E-mærke til et D-mærke, ved at isolere bygningen og etablere varmekilder i køkkener. Samtidig skiftes afdelingens tag, hvor der i blæst falder løse tagsten ned mv.

### Indstilling

BPU indstiller til OB, at der ydes tilskud på i alt 15 mio. kr. fra egne trækingsretsmidler til gennemførelse af mini-helhedsplan i afdeling 35.

### Sagsfremstilling

Afdeling 35 er opført i 1943 og består af 276 lejligheder og 2 erhvervslejemål i to sammenhængende fløje. Afdelingen er beliggende langs Enghavevej og Bavnehøj Allé, og har i alt 26 opgange, hvoraf de 11 er i 6 etager med indgang fra Enghavevej, mens de 15 opgange langs Bavnehøj Allé er i 5 etager og har indgang via en stor port fra Enghavevej.

### Fremtidssikring

Afdelingsbestyrelsen ønsker at gennemføre et projekt, der fremtidssikrer afdelingens udlejning ved først og fremmest at isolere bygningen bedre og etablere varmekilder i køkkener. Samtidig skiftes afdelingens tag, hvor der i blæst falder løse tagsten ned.

Ambitionen er med arbejderne i denne mini-helhedsplan at forbedre afdelingens energimærke fra nuværende E-mærke til et D-mærke. Dette er i overensstemmelse med Hovedaftalen med Københavns Kommune, hvor branchen forpligter sig til at arbejde for at reducere andelen af energimærker i kategorien E og dårligere med 50%.

Det er et stort ønske blandt beboerne at udearealerne gøres mere attraktive, og at gården lukkes af med porte, da der er problemer med mange udefrakommende i gården.

Mini-helhedsplanen kombinerer løsning af ovenstående problemstillinger ved at gennemfører følgende arbejder:

- Efterisolering af etageadskillelse i øverste lejligheder
- Efterisolering af portvægge/gavle
- Efterisolering af badeværelsesgulve i stuelejligheder
- Tagudskiftning inkl. udskiftning af tagrender mm.
- Opsætning af radiatorer i køkkener
- Installation af port til aflukning af gård
- Legeplads, samt opretning af grønne områder
- Udskiftning af hoved og lejlighedsdøre
- Udskiftning af vinduer og altanlukninger til nye energivenlige, samt isolering af brystninger
- Udbedring af betonskader på facade i gården

Forslaget til mini-helhedsplanen, med tilhørende anlægsbudget, forelægges efter aftale med afdelingsbestyrelsen på et ekstraordinært afdelingsmøde i tredje kvartal 2015. Indkaldelse til

det ekstraordinære afdelingsmøde og udsendelse af materiale til beboerne sker efter BPU's og OB's behandling af sagen.

Side 15

#### *Økonomi*

De samlede udgifter til gennemførelse af mini-helhedsplanen forventes at løbe op i 74.006.425 kr., jf. vedlagte anlægsbudget af 15. juli 2015.

Ekstern rådgiver har beregnet at arbejderne vil kunne give en besparelse på varmemeforbruget på ca. 20%. En besparelse, der vil komme den enkelte lejer til gode på varmeregningen, afhængigt af beboerens varmemeforbrug. Ekstern rådgiver har på baggrund af erfaringstal beregnet en besparelse på CO<sub>2</sub>-udledning, som forventes at kunne indbringe ca. 1 mio. kr. ved salg af CO<sub>2</sub>-kvoten.

Tilstandsregistreringen af afdelingen er indarbejdet i dv-planen og der er afsat midler til at vedligeholde arbejderne fra denne mini-helhedsplan.

#### **Bilag**

Bilag 1 - Anlæggbudget af 15. juli 2016

Bilag 2 – Notat om støtte til minihelhedsplan

#### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med stemmerne: 8 for og 1 undlod.

## 2c. Afdeling 25 – Ombygning af erhvervslejemål til beboelse

Side 16

### Resume

I forbindelse med gennemførelse af minihelhedsplan for afdeling 25 har afdelingen et ønske om samtidig at omdanne et erhvervslejemål (tidligere dykkerklub) til beboelse. Lejemålet har længe stået ledigt. Københavns Kommune kræver, at AAB's organisationsbestyrelse træffer afgørelse i sagen.

### Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender, at afdeling 25 kan ombygge erhvervslejemålet (den tidligere dykkerklub) til beboelse. Ombygningen er uden udgift for foreningen.

### Sagsfremstilling

Afdeling 25 godkendte på sit ordinære afdelingsmøde den 20. maj 2014 at omdanne erhvervslejemålet (den tidligere dykkerklub) til beboelse. Erhvervslejemålet er beliggende i stueetagen på hjørnet af Genforeningspladsen og Hulgårdsvej. En del af erhvervsarealet omdannes til en ny 3-rums bolig på 61,36 m<sup>2</sup>, beliggende på Genforeningspladsen 51 st.th. Det resterende areal tillægges naboeligheden, som herefter bliver en 4-rums bolig på 113 m<sup>2</sup>, beliggende på Hulgårdsvej 86 st.tv.

Afdelingen har længe haft et ønske om at omdanne erhvervslejemålet, da det har været svært at udleje og længe har stået tomt. Der har været ført forhandlinger med Københavns Kommune, som længe har overvejet godkendelse af en nedlæggelse.

Afdeling 25 har på sit ekstraordinære afdelingsmøde den 2. december 2014 vedtaget en minihelhedsplan for afdelingen, omfattende modernisering af køkkener og bad, etablering af mekanisk ventilation, 2-strengt varmeanlæg og nye vinduer på gårdside.

Afdelingen ønsker at omdanne erhvervslejemålet til beboelse samtidig med gennemførelsen af helhedsplanen.

Københavns Kommune har den 8. oktober 2015 godkendt mini-helhedsplanen. Kommunen har i forbindelse med godkendelse af omdannelsen fra erhverv til bolig betinget sig, at organisationsbestyrelsen har godkendt omdannelsen.

De samlede udgifter til omdannelsen, ca. 2 mio. kr., indregnes i det samlede budget for renoveringen. Huslejen for de nye lejemål bliver den samme som for de øvrige lejemål efter gennemført renovering.

### Bilag

Ingen

### Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



### Resume

Styregruppen for den af repræsentantskabet efterspurgte rapport om forhold i afdeling 19. Helt overordnet skulle rapporten afdække, hvordan det kunne gå til at AAB afdeling 19 kom ud af regnskabsåret 2013 med et underskud på 4,8 mio. kr.

Styregruppens arbejde har ikke resulteret i konkrete konstateringer, der kan føre til begrundet mistanke om ansvarspådragende besvigelser eller bedrageri. Der er således heller ikke fundet bevis for, at den tidligere bestyrelse generelt har favoriseret sig selv ved istandsættelse af boliger, jf. afsnit 3 pkt. 3. Og styregruppen har derfor intet belæg for at foretage politianmeldelse.

### Indstilling

At organisationsbestyrelsen:

- drøfter rapporten med henblik på forelæggelse,
- godkender rapporten til forelæggelse for repræsentantskabet den 26. november, 2015,
- godkender rapporten til efterfølgende offentliggørelse i Bestyrelsesnyt og på intranettet i overensstemmelse med kommissoriet.

### Sagsfremstilling

Repræsentantskabet besluttede den 26. november 2014 at administrationen skulle udarbejde en rapport vedrørende syv konkrete vedrørende punkter samt vurdere om der er sket et tab eller om der er tale om at nødvendige udgifter er afholdt. De syv punkter var:

1. Administration har ikke vedrørende AAB's Afdeling 19 iværksat effektive foranstaltninger for imødegåelse af de væsentlige budgetoverskridelser ved driften af ejendommen, som nu er konstateret. Desuden er der foretaget kreativ bogføring.
2. Mangel på sparsommelighed ved køb af varer og tjenesteydelser, da priserne væsentlig overstiger rimelige og sædvanlige prisniveauer.
3. Betydelige midler er anvendt på lejligheder, som er beboet af medlemmer af den daværende bestyrelse i AAB Afdeling 19.
4. Manglende refundering af elektroniske tjenesteydelser med et beløb på ikke under 200.000 kr.
5. Afvisning af tillægsbevilling på 2 mio. kr.
6. Manglende erstatningsbeløb fra forsikringssager
7. Visse erhvervslejemål har ikke været reguleret i overensstemmelse med lejeaftaler.

Styregruppen, som har afdækket forholdene bestod af:

- Formand Bent Haupt Jensen, OB
- Hanne Dahlerup, OB
- Christian Høgsbro, direktionen
- 1 medlem af afdelingsbestyrelsen i AAB afdeling 19 - repræsenteret ved Helen Østergaard. Peer Heede har deltaget i en del af møderne.

### Bilag

Bilag - Rapport om regnskabsår 2013 i AAB afdeling 19 (udsendt i papirformat)

**Beslutning**

Efter rapporten er udformet og sendt til høring, har der været afholdt møde med den tidligere afdelingsbestyrelse, som har stillet referater fra deres bestyrelsesmøder til rådighed for styregruppen. Referaterne understøtter i vid udstrækning rapportens konklusioner. Rapporten vil blive suppleret med et referat fra mødet med den tidligere afdelingsbestyrelse og et notat om at bestyrelsesreferaterne er fremkommet efter rapportens udformning. Materialet betragtes som en del af høringsmateriale, som både den nuværende og tidligere afdelingsbestyrelse kan komme med frem til den 11. november 2015.

Bent Haupt Jensen og Hanne Dahlerup gennemgik kort styregruppens arbejde og pegede på at man havde haft særlig fokus på de punkter, som den nuværende afdelingsbestyrelse havde peget på omkring misbrug mv. Materialet fra den nuværende og tidligere afdelingsbestyrelse eller administrationen har ikke dokumenteret en decideret ansvarspådragende eller strafbar adfærd. Håndteringen af erhvervslejemål kan muligvis give anledning til en kompensation, som der samlet vil blive taget stilling til, når afdelingsbestyrelsens klager til tilsyn mv. er afsluttet.

Organisationsbestyrelsen tog styregruppens rapport til efterretning og bakker op om styregruppens anbefalinger. Styregruppens anbefalinger til fremtidige tiltag drøftes i ØFU og DFK-styregruppen.

**2e. Afdeling 54 – Rådgiverudbud vedrørende reovering af kloakker - lukket punkt**

Side 19

### **3e. Evaluering af efterårskonference 2015**

Side 20

#### **Resume**

Evaluering af efterårskonference den 23.-25. oktober 2015.

#### **Indstilling**

At organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af efterårskonferencen.

#### **Sagsfremstilling**

Der blev den 23. – 25. oktober 2015 holdt efterårskonference på Comwell Borupgaard i Snekkersten, hvor hovedtemaet var erhvervelse af bestyrelseskørekort.

#### **Bilag**

Evaluering og renskrevne plancher fra 'områdenetværk' var omdelt i OB's mapper.

#### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen glædede sig over at rekordmange deltagere og vi reserverer allerede nu Borupgaard til næste år.

Der var stor ros til de medarbejdere som har arrangeret og undervist på en meget veltilrettelagt efterårskonference. Oplægget fra Uffe Andreasen var en rigtig god ramme og start på weekendens program.

Uddannelsesudvalget arbejder videre med at konkretisere de områdebaserede netværk. Ob havde i den forbindelse ønske om at netværkenes geografiske afgrænsning efterses og gav udtryk for at 10 afdelinger pr. netværk er grænsen, ellers bliver det for stort.

OB anbefaler at man overvejer hvad man skal gøre ved musikken lørdag aften, idet festsalen blev forladt.

### **3b. Orientering fra udvalgene**

Side 21

- a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)
- b) Bygge- og projektudvalget (BPU)
- c) Boligudvalget (BU)
- d) Uddannelsesudvalget (UU)
- e) Udvalget vedrørende decentral forvaltning – styregruppe
- f) Afdelingsudvalget (AU)
- g) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)
- h) IT-udvalget – styregruppe
- i) Arbejdsgruppen vedrørende risiko

## 4. Direktionsberetning

### Politiforlig

I forhandlingerne om det kommende politiforlig har Dansk Folkeparti lanceret en ghettopolitistyrke på 50 mand, der kunne rykke ud i særligt uroplagede områder. Det har givet DF og flere andre partier en opmærksomhed op til forhandlingerne og signalerede samtidig, at der slås hårdt ned på uromagere. Socialdemokraterne bakker op om forslaget.

### Temadag for ejendomsfunktionærer og afdelingsbestyrelser

Arbejdsmiljøudvalget holdt den 8. oktober 2015 den årlige temadag for ansatte ejendomsfunktionærer og afdelingsbestyrelser. Det overordnede tema var arbejdspladsvurdering (apv) som netop gennemføres i afdelingerne disse måneder.

Efter velkomst ved foreningens formand, stod Arbejdsmiljøcentret, der bistår AAB med at gennemføre apv, et oplæg om dette. Derefter var der interaktivt teater ved Dacapo over to cases: 'værnemidler og kælderlifte' samt 'relation til beboere, mobning og kommunikation'.

Desværre blev fremmødet ikke noteret, men der var i alt 81 tilmeldte, fordelt på:  
22 administrative afdelinger med 55 deltagere.  
8 parlamentariske afdelinger med 26 deltagere.

### Arealer i regnskaber og budgetter, herunder dv-budgetter

Vi blev opmærksomme på at der var forskelle mellem afdelingernes arealer oplyst i hhv. regnskab og dv-plan.

Økonomi har derfor sammenholdt de enkelte afdelingers areal, som er anvendt i hhv. dv-plan og årsregnskab 2014. Afdelinger med væsentlige arealafvigelser er undersøgt for forskellen. En række afvigelser, kan henføres til forskellig håndtering af erhvervslejemaal, afdelingskontorer og lignende.

For en væsentlig del af de resterende afvigelser er årsagen identificeret som forkerte udtræk fra Bolig4 til dv-areal. Det skyldes at der er flere arealfelter i Bolig 4. Fra budget 2017 vil dv-plan og regnskab trække på samme tal (areal).

### Udsættelser

Politiken har for tiden en kritisk artikelserie om samarbejdet mellem Baldersbo, AAB og politiet hvor der anvendes lovregler til at samarbejde med politiet, der nu kan tippe boligselskaberne, når deres lejere får domme af en vis sværhedsgrad. Boligudvalget vil drøfte i hvilke situationer AAB skal benytte disse muligheder.

### Ishøj - lethal

Der er kommet besked om, at Lokale og Anlægsfonden og derefter Realdania har trukket støtten til projektet. Direktøren deltager i et møde for at afdække om det er muligt at redde projektet.

**Status på kompetencetjek og erhvervede bestyrelseskørekort**

<b>Inviterede beboerdemokrater</b>	<b>442</b>	<b>100%</b>
Ej påbegyndt	234	52%
Påbegyndt , ikke fuldt gennemført	11	2%
Gennemførte kompetencetjek	208	46%
- Heraf		
Erhvervede beviser	192	43%
Administrative, beviser	162	
Parlamentariske, beviser	30	

## **5. Eventuelt**

Side 24

Til seminaret i januar 2016 inviteres en BL-konsulent i overensstemmelse med det aftalt ved OB's seminar i oktober 2015.