

Referat fra ordinært Repræsentantskabsmøde

Mødedato: Torsdag den 26. november 2015 kl. 19.00

Sted: HK's mødesal
Svend Aukens Plads 11
2300 København S

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

Dato:
10. december 2015

Formanden, Bent Haupt Jensen, bød velkommen til repræsentantskabsmødet og præsenterede organisationsbestyrelsens medlemmer.

Ad dagsordenens punkt 1 Valg af dirigent

Formanden indstillede på vegne af organisationsbestyrelsen Hanne Dahlerup, afdeling 86, og Jette Kragh, afdeling 46, som dirigenter.

Rasmus Paludan, afdeling 61, opstillede som dirigent og ønskede skriftlig afstemning.

Formanden oplyste, at der kl. 19.15 var mødt 86 deltagere mod 185 mulige.

Stemmeudvalget, repræsenteret ved Allan Lund, afdeling 38, og Lars Christensen, afdeling 21, oplyste følgende stemmetal:

80 stemmer for Hanne Dahlerup og Jette Kragh
5 stemmer for Rasmus Paludan
1 blank stemme

Det blev herefter konstateret, at repræsentantskabet valgte Hanne Dahlerup og Jette Kragh som dirigenter.

Dirigenten, Hanne Dahlerup, takkede på egne og Jette Kraghs vegne for valget og konstaterede, at repræsentantskabet var lovligt indkaldt, hvorefter hun gennemgik dagsordenen.

Lars Christensen, afdeling 21, havde indvendinger imod dagsordenens punkt 3b "Rapport om arbejdet med udredning af forholdene i afdeling 19", idet det tidligere blev besluttet, at rapporten skulle lægges på nettet, og at organisationsbestyrelsen skulle give repræsentantskabet en orientering herom. Han var derfor af den opfattelse, at der ikke kan stemmes om dette punkt.

Hanne Dahlerup oplyste, at rapporten fremlægges under dagsordenens punkt 3, da rapporten indeholder et forslag fra afdeling 19 om en ny undersøgelse foretaget af en advokat og en revisor. Dagsordenen blev herefter godkendt.

Ad dagsordenens punkt 2

Mødeplan for 2016

Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang af mødeplanen for 2016.

Der blev stillet følgende forslag til mødeplan for 2016:

- ordinære repræsentantskabsmøder onsdag den 15. juni 2016 og onsdag den 30. november 2016
- repræsentantskabets besigtigelsestur onsdag den 14. september 2016

Hanne Hede, afdeling 19, stillede forslag om, at mødedagene varieres, så de ikke altid falder på onsdage.

Christian Høgsbro oplyste, at det af hensyn til lokalet ikke var hensigtsmæssigt at ændre datoerne for 2016.

Dirigenten konstaterede herefter, at repræsentantskabet enstemmigt kunne godkende mødeplanen for 2016.

Ad dagsordenens punkt 3a

Budget 2015

Dirigenten gav ordet til formand Bent Haupt Jensen for gennemgang af budgettet.

Formanden oplyste, at han på sidste års november repræsentantskabsmøde havde fremhævet at tiden er inde til et massivt it-løft, og der vil være tale om omkostningstunge investeringer. Der er igangsat et omfattende analysearbejde med henblik på at finde de rigtige løsninger til efterfølgende implementering.

Formanden anførte, at der i foråret blev gennemført en række workshops med deltagelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og administration. Han takkede de, der deltog i arbejdet for indsatsen. Samstemmende viste der sig behov for og ønsker om et gevaldigt løft. Der er tale om helt relevante og nødvendige ønsker om digitalisering, både for forretningen, det centrale led, foreningen og beboerne. Ønsker, der spænder fra lavpraktiske værktøjer til mere visionære tanker og ønsker.

Arbejdet viste samtidig, at vi er bagud på digitaliseringsområdet. Der blev hen over sommeren arbejdet videre med henblik på udarbejdelse af udbudsmateriale. Udbudsmaterialet betød overvejelser og bekymring for hvordan vi skal komme i mål, både med de basale opgaver og den samlede it-mæssige fremtid for AAB. Og hvem kender fremtiden, hvor udviklingen går hurtigere og hurtigere. Virksomheder, der vil overleve skal investere i it.

Den nedsatte OB-projektgruppe gik i dialog med kollegaer i branchen, og i særdeleshed med en af de større aktører, som på samme måde har benyttet Bolig 4 i en årrække..

Det kan samtidig konstateres, at AAB på mange områder er bagud i forhold til vores kollegaer. Til sammenligning kan det oplyses, at en af vores kollegaer har foretaget it-investeringer på 20 mio. kr. i de sidste 3 år, og nu har afsat yderligere 27 mio. kr. til investeringer over de kommende to år. AAB har brugt omkring 8 mio. kr. de sidste 3 år. Der skal være mulighed for

at bruge tredjeparts leverandører til systemer, som ligger udenfor det eksisterende system, både af hensyn til pris og innovation. Der er ikke ønsket om at få et stort altomfavnende system, men et solidt brugervenligt system.

Organisationsbestyrelsen skønner det nødvendigt over de næste 4 år at afsætte en årlig ramme i arbejdskapitalen til digitalisering på 5 mio. kr. Det er derfor nødvendigt at styrke arbejdskapitalen. Der foreslås en generel forhøjelse af bidraget til arbejdskapitalen på 50 kr. samt at der i forbindelse med budget 2016 vedtages opkrævning af et engangsbidrag fra afdelingerne på 450 kr. pr. lejemål. Denne opkrævning vil være udgiftsneutral for afdelingerne, da den lavere forsikringspræmie først var kendt efter afdelingsbudgetterne for 2016 var udarbejdet. Afdelingerne sparer i snit 601 kr. pr. lejemål på nedsættelse af forsikringspræmien. De foreslåede opkrævninger vil være til anskaffelser og implementering. Herudover kommer udgifter til den løbende drift.

Området vil i de kommende år have OB's fulde bevågenhed, og der vil blive arbejdet hårdt på at realisere en fælles digitaliseringsstrategi for hele AAB's forretningsområde. Det vil naturligvis foregå i tæt dialog med afdelingsbestyrelserne og administrationen.

Udgifter til it-udvikling er kommet for at blive, og det kan ikke loves, at de nuværende investeringer er tilstrækkelige. Det er nødvendigt at udvikle effektive digitale løsninger for at leve op til de fremtidige krav om effektivitet.

Fremtidssikring af vores boligmasse er også en del af målsætningsprogrammet. Der er nu gennemført tilstandsregistreringer af alle vores boliger, og den viser et vedligeholdelsesbehov på ca. 1,4 mia. kr. over de næste 20 år. Afdelingerne er godt med og henlægger i højere grad til den løbende vedligeholdelse.

Det betyder flere opgaver i 'Vedligehold & energi', og dermed behov for flere medarbejdere.

OB har kunnet konstatere en stigende belastning hos driftskoordinatorene, men har haft svært ved at vurdere omfanget af de arbejder, der skal betales for. Der er derfor foretaget en omfattende sags- og tidsvurdering, der har vist, at der med en ny budgetmodel er behov for en styrkelse af området.

For at sikre den fornødne sammenhæng mellem betalbare ydelser og ressourcer hertil har OB besluttet en ny budgetmodel, hvor vi opmander 'Vedligehold & energi' i forhold til efterspørgslen på betalbare ydelser, således at opmandingen ikke påvirker administrationsbidraget.

Vi har også en målsætning om at være én af de førende almene bygherrer i København, hvorfor det er nødvendigt at 'Byggeri' har de fornødne ressourcer til at klare opgaverne. OB har derfor besluttet at anvende den samme budgetmodel til opmanding af området.

På efterårskonferencen kom lederen af vores kommunale tilsyn, Uffe Andreasen, med en opsang til os. Han sammenlignede os med et amatørteater. Man kan diskutere denne sammenligning, men uanset hvad, så har vi et mål om at fremtidssikre vores beboerdemokrati og vores særlige koncept.

Tilsynet har givet en midlertidig dispensation til at udøve decentral personaleledelse. Arbejdsmiljøudvalget har peget på, at der er behov for at styrke arbejdet med arbejdsmiljø i afdelingerne, hvorfor der i budget 2016 er afsat midler til, over en treårig periode, at ansætte en arbejdsmiljøkonsulent, så afdelingsbestyrelserne får det nødvendige materiale og kan løfte også denne del af det daglige personaleansvar over for ejendomsfunktionærerne.

OB ser endvidere et stort behov for at styrke kommunikationen mellem administration og afdelinger samt direkte mod beboerne og medlemmerne. Det foreslås derfor i budget 2016 at opnormere kommunikation med et halvt årsværk.

Samlet vil budget 2016 medføre øgede udgifter, men også øgede indtægter, således at administrationsbidraget stiger med 2%.

Adm. direktør Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang af budgettet. Stigning på 2 % skyldes bl.a. lønninger, opnormering med ½ stilling til kommunikation samt en treårig stilling som arbejdsmiljøkonsulent. Der er pt. to vakante stillinger i økonomi, der ikke vil blive genbesat. Der regnes med mindre stigninger på kontorhold og kontorlokaler. På indtægtssiden er det primært administrationsbidrag, gebyrer og forøget byggeaktivitet, der figurerer.

Administrationsbidraget indstilles forhøjet med 2% og OB indstiller at øge bidraget til arbejdskapitalen med 50 kr. samt et engangsbidrag på 450 kr. pr. lejemaalshenhed.

Rasmus Paludan, afdeling 61, ønskede oplyst, hvad der begrundet den kraftige stigning i gebyret for de parlamentariske afdelinger – fra 335 kr. til 458 kr.

Christian Høgsbro oplyste, at OB sidste år besluttede at gebyret skal være kostægte. Han oplyste, at alle inspektører er blevet ansat under inspektøroverenskomsten, hvilket ikke var tilfældet tidligere. Dette har medført øgede udgifter for parlamentariske afdelinger.

Ina Lindholm, afdeling 18, kunne tilslutte sig nødvendigheden af at være på forkant med it-udviklingen. Hun bemærkede, at det er nødvendigt, at administrationens it-systemer også er kompatibelt i de enkelte afdelinger, hvorfor der også bør afsættes midler til afdelingernes udstyr. Ligesom supportering af afdelingerne kunne blive lettere ved indkøb af fælles udstyr.

Hun ønskede oplyst, om den foreslåede arbejdsmiljøkonsulent ansættes til at hjælpe både administrative og parlamentariske afdelinger.

Christian Høgsbro bekræftede, at arbejdsmiljøkonsulenten ansættes til at hjælpe alle afdelinger.

Ina Lindholm, afdeling 18, var ikke enig i, at de parlamentariske afdelinger skal være med til at betale til en arbejdsmiljøkonsulent, da de styres af en inspektør, der bør vide, hvordan den opgave skal løses. Hun ønskede en serviceaftale, hvoraf det fremgår, hvad man kan forvente for det beløb, der betales.

Formanden var enig i, at it-afdelingen har udfordringer i supportering af meget forskelligt udstyr i afdelingerne. Problemstillingen vil blive medtaget i det videre arbejde. Han oplyste, at der ikke indgår hardware i det beløb, der foreslås afsat til it.

For så vidt angår arbejdsmiljøkonsulenten er det arbejdsmiljøudvalget, der har peget på behovet herfor, og det vil blive en fælles udgift for både administrative og parlamentariske afdelinger.

Christian Høgsbro var enig i, at det er rimeligt, at de parlamentariske afdelinger ved, hvad de kan forvente for det bidrag, der betales. Der arbejdes på udarbejdelse af serviceaftaler, der forventes indført i løbet af 2016.

Lars Christensen, afdeling 21, bemærkede at portoen fortsat er stigende, ligesom hans tidligere forslag om afskaffelse af PBS-gebyrer ikke er sket.

Rasmus Paludan, afdeling 61, var enig i ønsket om at vide, hvad man får for pengene, ligesom han ønsker at vide om der er en rimelig sammenhæng mellem det afdelingen får, og det der betales for. Han var enig i, at AAB bør overgå til elektronisk post for at nedbringe porto-udgifterne.

Formanden havde fuld forståelse for, at de parlamentariske afdelinger ønsker at vide, hvad de får for deres administrationsbidrag. Han havde en klar fornemmelse af, at niveauet pt er meget forskelligt, man er i gang med en process for at afdække, hvad standard er, og hvad der herudover skal betales for. Ydelsen skal være kostægte og dække over de ydelser driften giver.

Christian Høgsbro oplyste, at det boligadministrative system ikke er klar til kortgebyrer. Det er lagt ind som et ønske og kommer i bedste fald i 4. kvartal 2016. Han var enig i, at det er frustrerende, at der går så lang tid før det kan leveres. Han var enig i, at portoudgifterne skal nedbringes, men der er desværre mange medlemmer, der ikke opgaver e-mail adresse, hvorfor det er nødvendigt at sende boligtilbud med post. En løsning ville være at få medlemmernes cpr-nummer og kommunikere via e-boks, hvilket vi håber blive lovpligtigt på et tidspunkt.

Han var enig i, at de parlamentariske afdelinger skal vide, hvilke ydelser de kan forvente. Han mener at det bør ske gennem dialog med afdelingerne, hvorfor han vil bede ejendoms-service og fraflytning tage kontakt hurtigst muligt.

Leif Janhede, afdeling 37, takkede formanden for et fint indlæg. Han var godt tilfreds med, at der afsættes midler til it. Udover udvidelse af 'Byggeri' ønskede han også 'Vedligehold og energi' udvidet, da der er mange gamle afdelinger, der trænger til renovering. Han ønskede derfor flere ressourcer til 'Vedligehold og energi' i den kommende tre-årige periode. Samtidig mente han ikke, at det er en rigtig beslutning ikke at genbesætte de to ledige stillinger i økonomi.

Per Hede, afdeling 19, bemærkede, at afdelingen fik problemer, da man indførte Windows 10, da dette ikke benyttes i administrationen. Han mente, at det vil være bedst for alle med et beregningsgrundlag og en fordelingsnøgle, der er gennemskuelig for repræsentantskabet og de implicerede afdelinger. I forbindelse med gennemgang af budget for personaleudgifter i 2015 blev der oplyst 55.169 t.kr., medens der i den viste planche stod 54.692 t.kr. Han ønskede oplyst, hvad årsagen hertil er. Endvidere er det ønskeligt at vide, hvor mange ansatte der er, hvilket vil give et billede af, hvorvidt man holder samme medarbejderantal eller udvider.

Ina Lindholm, afdeling 18, foreslog, at parlamentariske afdelinger det første år betaler et opstartsgebyr, hvorefter gebyret nedsættes til standardgebyr. Hun var af den opfattelse, at afdelingerne burde være involveret i drøftelserne om stigningen og kunne ikke tilslutte sig en stigning.

Formanden bemærkede, at repræsentantskabet i 2014 afsatte 5 mio. kr. til it, men at arbejdet har vist det nødvendigt med yderligere midler. Driftsmodellen betyder at flere opgaver også vil betyde flere ansatte, hvorfor lønbudgettet vil være afhængig af indtægter andre steder

Han var enig i at de parlamentariske afdelinger skal kende grundlaget for det, de betaler. Derfor arbejdes der på udarbejdelse af en serviceaftale, som man skal kunne forholde sig til. Hvis nogen afdelinger ønsker ekstra service herudover må de betale for det.

Rasmus Paludan, afdeling 61, mente det er fair at inspektørerne skal indplaceres under den korrekte overenskomst, men han ønskede oplyst, hvorfor det var nødvendig med en så væsentlig højere opkrævning.

Christian Høgsbro oplyste, at to inspektører tidligere havde været indplaceret på HK-overenskomst og tre medarbejdere var indplaceret på inspektøroverenskomst. Når der sker en sammenlægning til en fælles afdeling er det den fælles overenskomst, der gør sig gældende.

Ina Lindholm, afdeling 18, respekterede dette. Hun ønskede oplyst, hvilken kompetence (baggrund og uddannelse) inspektørerne besidder.

Dirigenten bemærkede, at personalemæssige indplaceringer ikke er relevant under budgetbehandlingen.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var

Stemmer for: 80

Stemmer imod: 2

Undlader at stemme: 5

Dirigenten konstaterede, at budget 2016 for Boligforeningen AAB var godkendt.

Jette Kragh overtog herefter dirigenthvervet.

Ad dagsordenens punkt 3b

Organisationsbestyrelsen – Rapport om arbejdet med udredning af forholdene i afdeling 19

Dirigenten gav ordet til formanden.

Formanden bemærkede, at repræsentantskabet i 2014 beslutte, at der skulle udarbejdes en rapport om syv konkrete forhold i afdeling 19. Baggrunden var, at afdelingen i 2013 fik et underskud på 4,8 mio. kr.

Formålet med rapporten var at vurdere, om der er sket et tab i afdelingen, eller om der var tale om afholdelse af nødvendige udgifter. I det omfang den nuværende bestyrelse i afdeling 19 ikke var enig, skulle dette fremgå af rapporten.

Rapporten skal danne grundlag for overvejelser om, om der i vores decentrale koncept er den nødvendige afbalancering mellem frihed og kontrol.

Der blev nedsat en styregruppe, bestående af to OB-medlemmer, en repræsentant fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 19 og flere administrative medarbejdere. Endvidere har Per Heede deltaget i de fleste af møderne. OB var repræsenteret ved Hanne Dahlerup og undertegnede.

Rapporten foreligger nu, og det er konstateret, at der ikke er fundet beviser for, at der er foretaget besvigelser eller ulovligheder fra den forhenværende bestyrelse.

På efterårskonferencen gav tilsynet AAB en opsang. Vi fik at vide, at vores koncept hviler på en historisk betinget accept. Vores koncept er som en cykelkæde. Det er ikke stærkere end det svageste led. Hvis der havde været urent trav i afdeling 19, hvis afdelingsbestyrelsen havde beriget sig selv i en sådan grad som det blev påstået, så havde vi haft et forklaringsproblem i forhold til tilsynet.

Afdelingsbestyrelserne har fået uddelegeret udførelsen af administrative opgaver. Det betyder, at når budgettet er godkendt på et afdelingsmøde er det afdelingsbestyrelsen, der er bemyndiget til at administrere afdelingen inden for det godkendte driftsbudget. Det er afdelingsbestyrelsen, der skal påse, at udgifterne ikke overstiger det budgetterede, og det er afdelingsbestyrelsen, der påser at arbejdet er udført og leverancen er sket i den ønskede mængde og kvalitet, samt at fakturaen er fyldestgørende. Dette er beskrevet i "Regler og målsætninger for afdelingsbestyrelsens virke".

Vi har gennem tiden set eksempler på afdelingsbestyrelser, der har fundet det nødvendigt at igangsætte arbejder, selvom der ikke var budgetmæssig dækning herfor. Det kan der være mange årsager til. En kloak, der pludselig bryder sammen, badeværelser, der er utætte eller en flyttelejlighed, der viser sig at være en ren brandfælde.

En flyttelejlighed i afdeling 19 var en sådan brandfælde, der måtte renoveres for 500.000 kr. Man kan diskutere, om der burde være indhentet flere tilbud på arbejderne, men man kan næppe diskutere, om man skal udbedre forhold, der er til fare for beboerne. Det kan være nødvendigt at handle hvis en farlig situation opstår.

Det er nødvendigt hele tiden at overveje, hvordan vi i vores decentrale koncept finder den nødvendige afbalancering mellem frihed og kontrol. I dette tilfælde retter vi kritik af administrationen, der var for sent ude med en budgetopfølgning i forhold til afdeling 19. Men det kan også konstateres, at den daværende bestyrelse var klar over, at man overskred sine budgetter, og den var klar over, at administrationen havde gjort opmærksom herpå, hvilket fremgår af interne bestyrelsesreferater tilbage fra april 2013. Referaterne underbygger, at bestyrelsen har diskuteret mange af de punkter, hvor der er disponeret med forskellige nødvendige arbejder, som efter vores opfattelse underbygger, at de har fundet arbejderne nødvendige.

Boligforeningens regler for indhentning af tilbud og udbudsregler er ikke fulgt. Det er kritisk, men det er et område, der vil være mere fokus på fremover.

Der rettes også en skarp kritik mod den daværende afdelingsbestyrelse for kreativ bogføring, ligesom man mener, at den har forsømt at indhente de nødvendige tilbud på istandsættelsesarbejder. Det skal sikres, at der fremover forhindres underskud i den størrelsesorden, der var i afdeling 19 i 2013, samtidig med at det skal sikres at helt nødvendige arbejder udføres, og at økonomien hænger sammen, bl.a. gennem udarbejdelse af mere robuste dv-planer.

Når man læser den tidligere bestyrelses referater og sammenholder dem med tilstandsvurdering og dv-plan, kan der konstateres nogle bekymringspunkter, der også omfatter nogle af de elementer, der er brugt penge på i undersøgelsesperioden. Bekymringspunkter, som typisk kommer frem i den dialog, der skal være omkring tilstandsvurderinger mellem bestyrelse og rådgiver. OB vil bede administrationen belyse bekymringspunkter i samarbejde med bestyrelsen samt at sikre, at de afspejles i dv-planen.

Som det fremgår af det udsendte materiale er den nuværende afdelingsbestyrelse ikke enig i rapporten. Afdelingsbestyrelsen – og især kasserer Per Heede – har været inviteret til at deltage i udredningsarbejdet, og de forhold den nuværende afdelingsbestyrelse har fremført er forsøgt undersøgt, men også insisteret på at holde os indenfor kommissoriet og de ressourcer, der er til rådighed.

Der er ikke fundet dokumentation for, at den tidligere bestyrelse har foretaget besvigelser, eller at der er sket begunstigelser af egne lejligheder. En del af arbejderne kunne have medført påbud om udførelse. Retningslinjer i henhold til "Regler og målsætninger for afdelingsbestyrelsens virksomhed" er ikke fulgt. Der er foretaget forskydninger af udgifter mellem de enkelte år, men disse har samlet set ikke medført tab for afdeling 19. Endvidere er der udført en række arbejder, som har forbedret ejendommen.

Det har ikke været muligt at løfte bevisbyrden for, at der er leverancer, der ikke er leveret i rette mængde eller kvalitet. Der er i særdeleshed udtrykt kritik af administrationens manglende opkrævning af lejeforhøjelser for en række erhvervslejemål.

OB vil overveje, om der vil være grundlag for compensation til afdeling 19.

Formanden beklagede, at Per Heede har indgivet klage til tilsynet. Han mente at det havde været rimeligt at afvente rapporten og repræsentantskabets behandling heraf.

Hanne Dahlerup var enig i formandens betragtninger. Sideløbende med arbejdsgruppens arbejde har afdeling 19 holdt møder med administrationen med henblik på afklaring af diverse spørgsmål, ligesom formanden og jeg har holdt møder, hvor vi er dykket dybere ned i problemerne for at sikre et så godt grundlag for konklusionerne som muligt.

Der har ikke været tegn på bedrageri. Dog er der konstateret kreativ bogføring, idet regninger fra et år er gemt til næste år. Endvidere er der konstateret periodeafgrænsninger med lidt problemer. Dette ses ikke som et stort problem, men bogføring skal som udgangspunkt ske i det korrekte regnskabsår.

Der er ligeledes udtrykt kritik af, at der først er udsendt budgetopfølgning i september 2013. Dette burde være sket tidligere, men det havde ikke ændret på forholdene i afdeling 19, idet bestyrelsen allerede tidligt i 2013 blev gjort opmærksom på, at der var regninger for nye køkkener, der oversteg maks. beløbet, og at flyttere regningerne var meget høje.

Et andet kritikpunkt er udbud, hvor gældende regler ikke er overholdt. Der har generelt ikke været tilstrækkeligt fokus på, om reglerne for udbud i AAB generelt bliver overholdt. Det har samtidig været et problem, at fakturaerne ikke har været fyldestgørende, fx er der flere fakturaer, hvor der står efter tilbud, men tilbuddet ikke er vedlagt. Der skal stå, hvad der er leveret og antal timer.

Ved større arbejder i forbindelse med mini-helhedsplan og helhedsplan er udbudsreglerne overholdt. Som noget nyt vil det i forbindelse med udarbejdelse af dv-planer blive oplyst, hvilke opgaver, der overstiger 400.000 kr., og dermed skal i udbud. Et udbud som administrationen varetager.

Der er opstået en misforståelse mellem administrationen og afdeling 19 om råderetten, idet administrationen har vurderet, at den af afdelingsmødet truffe beslutning om badeværelser ikke var fyldestgørende. Det har dog vist sig, at der ikke er nogen formelle krav til hvilke økonomiske vilkår, der skal være opfyldt i forbindelse med en råderetssag.

Det er i afdeling 19 foretaget 14 badeværelsesrenoveringer, hvoraf to var i beboede lejligheder, medens resten var i flyttelejligheder. I de to beboede lejligheder vil det blive vurderet, om der er tale om forbedringer eller almindelig vedligeholdelse. De to badeværelser betragtes som værende råderetsarbejder, hvorfor der vil blive iværksat en husleje-forhøjelse for disse to lejemål for så vidt angår forbedringer. For øvrige lejemål kan der i forbindelse med genudlejning foretages husleje-forhøjelser for de forbedringer, der måtte være foretaget.

Hele denne problematik giver anledning til udarbejdelse af en ny vejledning om anvendelse af råderet, samt hvad det vil betyde, således at beboerne får et rigtigt beslutningsgrundlag at tage stilling til.

Det er konstateret, at der i 2014 er en uafsluttet forsikrings-sag, hvor Alka's vurderingsmand har været inddraget. Dette skyldes bl.a. manglende specifikation på fakturaer. Denne sag er man i dialog med Alka om.

Der er generelt mange erhvervslejemål i AAB, hvilket først og fremmest skyldes, at AAB har haft erhvervslejemål siden etableringen i 1912. Reglerne har ændret sig gennem årene, hvilket har givet lejekontrakter med mange forskellige muligheder for husleje-reguleringer. I afdeling 19 er der sket en vis regulering, men der er desværre nogle der ikke er blevet reguleret, og andre der er blevet reguleret forkert. Endvidere er der ikke opkrævet ændringer i skatter og afgifter, hvilket er generelt for hele AAB. En løsning på dette problem skal findes.

En løsning på afdeling 19's tab i forbindelse med manglende regulering af lejen må afvente en samlet vurdering, baseret på tilsynets behandling af klagen fra afdeling 19.

Økonomi- og forvaltningsudvalget arbejder på en model, der skal sikre bedre interne kontroller til forberedelse af budgetudskrivelser og udarbejdelse af månedlige budgetoversigter til afdelingsbestyrelserne, således det er muligt at følge med i forbruget.

Der skal endvidere udarbejdes procedurer til sikring af, at udbudsreglerne overholdes. Der skal være klare regler for vedligeholdelsesarbejder, og det skal sikres, at der er klare regler for råderetsarbejder og andre beslutninger af økonomisk art, der træffes på et afdelingsmøde, og at disse beslutninger fremgår af referater. Endvidere skal det sikres, at rekvisitioner og faktura opfylder formalia.

I forbindelse med projektet om de nye driftsmodeller er der igangsat arbejde til forbedring af de administrative procedurer. Der foretages budgetopfølgning ultimo hvert kvartal, således at afdelingerne løbende kan følge forbruget i web-modulet, mulighederne for tillægsbevillinger er indskærpet, og der er løbende dialog om korrekte fakturaer. Forretningsgang for forsikringssager ændres. Der er igangsat et projekt om lejereguleringer generelt for AAB, og der igangsættes et rekvisitionssystem, der knytter sig til de elektroniske fakturaer. Endvidere arbejdes der på præcisering af afdelingsbestyrelsernes referater, så det bl.a. klart fremgår, hvis der udføres arbejder i bestyrelsesmedlemmers lejligheder.

Organisationsbestyrelsen og de relevante udvalg vil arbejde videre med disse anbefalinger og hele tiden have fokus på forbedringer og forenklinger af de administrative procedurer.

Når vi er færdige med de anbefalinger, der ligger i rapporten og det arbejde, der er iværksat i forbindelse med de nye driftsmodeller, vil vi have styrket det decentrale koncept og vi vil gøre tilsynets vurdering af som amatører til skamme.

Per Heede, afdeling 19, var af den opfattelse, at den undersøgelse, der er foretaget ikke kan betragtes som uvildig, ligesom den ikke er fair på nogen som helst måder. Det var beboerne i afdeling 19, der i sin tid tog sig af problemerne ved at få den siddende bestyrelse til at gå af. Der var ingen reaktion fra ledelse eller revisor, og der har ikke været foretaget indberetninger til tilsynet om det store underskud på ca. 5 mio. kr. Den nye bestyrelse ønskede at finde ud af, hvordan der kunne være så stort et underskud, uden der blev gjort noget. Der blev gjort opmærksom på en fejl på side 88 øverst i det udsendte materiale. Der står at udgifterne på konto 115 dækker perioden 1. januar til 31. december 2013; det er ikke 31. december, men 31. marts 2015.

Per Heede oplyste, at han ønsker skriftlig afstemning om punktet.

Afdeling 19 opfordrer repræsentantskabet til at pålægge AAB's ledelse at give afdelingen adgang til at kopiere alle nødvendige informationer. Afdelingen har på intet tidspunkt fået adgang til det materiale, der ligger til grund for rapporten. Endvidere indstilles det, at repræsentantskabet beslutter at iværksætte en ny undersøgelse varetaget af uvildige fagfolk, henholdsvis en advokat og en statsautoriseret revisor, således at afdeling 19's økonomiske tab kan opgøres korrekt.

Begrundelsen for ønsket er, at afdelingen mener at have lidt et meget betydeligt tab, der ikke er opgjort, ligesom man ønsker at få placeret et ansvar. Det er vigtigt at finde ud af, om der er begået uregelmæssigheder, om varen er leveret samt om der er sammenhæng mellem det arbejde, der er udført og det arbejde, der er betalt. Dette fremgår ikke af rapporten. Der blev afsat en medarbejder til at foretage en udredning på administrationens vegne. Denne medarbejder har haft orlov og ophørte primo september med sin sekretariatsbistand. Det var ikke muligt at få oplyst, hvor langt man var nået med udredningsarbejdet. Afdeling 19

kritiserer kraftigt AAB's ledelse for ikke i tilstrækkeligt omfang at have stillet ressourcer til rådighed for udredningsgruppens arbejde.

Afdeling 19's repræsentant har flere gange fremsat kritik af, at bestemmelserne om habilitet ikke blev overholdt.

Rasmus Paludan, afdeling 61, var af den opfattelse, at man bør imødekomme ønsker om skriftlig afstemning. Han var overrasket over, at det er nødvendigt at fremsætte ønsker om adgang til afdelingens akter. Det bør være en selvfølge, at afdelingsbestyrelsen får adgang hertil. Der er blevet rejst tvivl om, om der er foretaget en uvildig undersøgelse, samt om habilitetsregler er blevet overholdt, begrundet med, at der kan være begået ansvarspådragende fejl af de, der sad i den uvildige gruppe. Hvis ikke afdelingsbestyrelsen er den nærmeste til at bede om en uvildig undersøgelse, hvem er så? Bestyrelsen i afdeling 61 har flere gange drøftet om der skal rejses erstatningskrav mod 3. part eller mod AAB, der har betalt noget de ikke burde betale.

Heidi Lykke, afdeling 14, var efter at have læst materialet af den opfattelse, at det er uomtvisteligt, at der er sket fejl fra begge sider. De arbejder, der er udført er fundet velbegrundet og har medvirket til en forbedring af afdelingen. Arbejderne har ikke været indeholdt i dv-planen, hvorfor henlæggelserne ikke har været store nok. Dette betyder, at afdelingen har haft udgifter, der ikke var budgetteret med, men det er udgifter, der var kommet alligevel. Der er kun beboerne til at betale disse udgifterne. Hun kunne ikke se noget skyldsspørgsmål, medmindre det kan dokumenteres, at arbejderne var unødvendige.

Per Hede, afdeling 19, bemærkede, at det er ledelsen, der har skrevet rapporten og er kommet til den konklusion, at man ikke kan føre bevis for nødvendigheden af de udførte arbejder. Afdelingen står med et underskud på ca. 5 mio. kr., da der er brugt midler udover det budget, der er godkendt på beboermødet, uden at nogen har kommenteret herpå eller har sat afdelingen under administration. Af 3. kvartals bogføring, der blev indsendt den 17. maj, fremgår det, at der er et underskud på 150.000 kr. i forhold til årets budget uden at administrationen griber ind. Det er dybt kritisabelt, idet underskud på 700.000 kr. ikke er tilladt ifølge årsregnskabsloven. Afdeling 19 har ikke klaget til Københavns Kommune, men foretaget en indberetning som AAB selv burde have lavet. Hvis der ønskes huslejestigninger over 10% skal det godkendes af Københavns Kommune. Ved at tage 5 mio. kr. er der tale om en huslejestigning langt over 10%. I forbindelse med årsregnskabet 2008 havde afdeling 19 flere møder med tilsynet, og der var aftalt et møde, hvor Christian Høgsbro skulle deltage, men han udeblev. Christian Høgsbro var ikke direktør i 2008, men mødet skulle holdes i 2009.

For så vidt angår erhvervslejemål er der et lejemål, der mangler opkrævning af ca. 33.000 kr., et andet ca. 10.000 kr. og et sidste lejemål 536.655 kr. På flere lejemål er stigninger i ejendomsskatter og afgifter ikke beregnet. Beregningerne er fortsat ikke foretaget og erhvervslejemålene er ikke orienteret om forhøjelsen.

Det er oplyst, at BL har udtalt sig om badeværelsesrenoveringer. Der er tale om to lejere, der selv har søgt om forbedringer som de var bekendt med, at de selv skulle betale for. Det er dybt kritisabelt, at vi har balanceleje, der er afgørende for alle, ikke mindst beboerne. Afdeling 19 er nervøse for konsekvenserne af fejlene i det store erhvervslejemål.

Peter Hjorth, afdeling 45, var af den opfattelse, at der er brugt mange ressourcer på udredning af forholdene i afdeling 19, men at afdeling 19 ikke finder disse undersøgelser kompetente eller uvildige. Hvis man har lidt et tab har man krav på erstatning, hvilket ikke synes dokumenteret i denne sag. OB har i sine konklusioner tilkendegivet, at der er forretningsgange, der skal ændres for at undgå lignende situationer fremover. Det kan ikke anbefales at bruge flere ressourcer på denne sag.

Per Heede, afdeling 19, var ikke enig i Peter Hjorths betragtninger. Der er tale om en alvorlig situation for afdelingen, og der er bekymring for det store erhvervslejemål. Noget er galt, når der præsenteres et underskud på 5 mio.kr.

Rasmus Paludan, afdeling 61, var enig i, at der skal være et ansvarsgrundlag og et tab for at man kan få erstatning. Hvis der er nogle bestyrelsesmedlemmer, der har fået foretaget forbedringer, som fællesskabet har været med til at betale må der være tale om et tab. Det er væsentligt at den foreliggende redegørelse ikke danner tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, om der er lidt et tab. Der er fælles interesse i at samarbejde, men det betyder ikke mistæneliggørelse, hvis man mener at administrationen ikke skal undersøge sig selv.

Erik Jensen, afdeling 32, bemærkede, at det er konstateret, at arbejdet skal gøres bedre, at det måske er nødvendigt med mindre selvstyre, mere kontrol og bedre uddannet personale med klarere instrukser. Men det er også nødvendigt at de beboere, der sidder i afdelingsbestyrelserne er deres ansvar voksent. Demokrati bygger på ansvar, og man vælger dem man tror på. Hvis de ikke udfører deres ansvar og dermed påfører afdelingen udgifter er det afdelingen, der må betale. Afdeling 19 og 32 har hidtil fulgtes pænt ad huslejemæssigt, men det undrer at afdeling 19's husleje nu er det halve af afdeling 32's husleje. Han anbefalede at afslutte debatten og afvente tilsynets besvarelse på indberetningen.

Peter Hjorth, afdeling 45, bemærkede at han ikke havde forholdt sig til sagen, men konstateret at OB og administrationen havde taget nogle af de kritisable ting til efterretning. Han kunne tilslutte sig Erik Jensens standpunkt.

Formanden bemærkede, at der i 2014 blev nedsat et undersøgelsesudvalg, bestående af Hanne Dahlerup, formanden og en repræsentant for afdeling 19. Herudover har Per Heede og forskellige fra administrationen deltaget. Det er forsøgt at komme til bunds i, hvor administrationen har problemer. Det er ikke administrationen, der er kommet med konklusionerne. Hans klare overbevisning var, at beslutningen om badeværelser var ulovlig, da beboerne ikke havde fuldstændig klarhed over økonomien. Dette opstod der en vis tvivl om, hvorfor det blev undersøgt hos en advokat og BL blev bedt om en udtalelse. BL siger, at administrationen skulle have sendt bemærkning til tilsynet om, at afdeling 19 havde truffet beslutning om badeværelsesrenoveringer på et ufuldstændigt grundlag. Da det ikke er sket må beslutningen betragtes som værende gældende.

Afdeling 19 har haft adgang til mange bilag, og hvis der skal fremfindes nye bilag i større omfang må afdeling 19 betale herfor udover det nuværende administrationsbidrag. Det store erhvervslejemål vil formentlig under alle omstændigheder klage over reguleringen af lejen.

Per Heede, afdeling 19, gjorde opmærksom på, at det står i både vedtægter og loven, at det er OB, der har det overordnede ansvar, hvilket deles med afdelingsbestyrelsen. Hvis afdelingsbestyrelsen fejler, må OB tage det ansvar på sig. Endvidere har direktør og økonomi-

chef underskrevet regnskaberne. Det er økonomiafdelingen, der er ansvarlig for tilvejebringelse af regnskabet, der revideres af revisionen. Beboerne får først regnskabet til godkendelse, når det modtages med en blank påtegning. Der var udarbejdet aftaler med to bestyrelsesmedlemmer, der havde underskrevet individuel råderet, om at få renoveret badeværelser, som skulle afskrives over nogle år. Der udskrives en faktura til beboerne, men det er afdeling 19, der betaler regningen, hvorefter det ikke længere er individuel råderet. Det er kritisabelt.

Dirigenten konstaterede, at der var flertal for en skriftlig afstemning. Forslaget blev herefter sat til afstemning. Stemmeseddel nr. 2 anvendes.

Hanne Heede, afdeling 19, bemærkede, at når der er stillet et ændringsforslag skal der stemmes ja eller nej til det mest vidtgående forslag.

Det blev oplyst, at der ikke er modtaget noget skriftligt ændringsforslag.

Per Heede, afdeling 19, oplyste, at afdeling 19's forslag om en uvildig undersøgelse af en advokat og en statsautoriseret revisor klart fremgår af materialet.

Rasmus Paludan, afdeling 61, bemærkede at det ikke er i orden, at der er tvivl om valgprocedure og forretningsorden. Den der vælges som dirigent må kende reglerne.

Dirigenten oplyste, at der i indstillingen er taget højde for afdeling 19's forslag. Hvis man er for OB's forslag stemmes ja, hvis man er imod stemmes nej.

Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal:

Stemmer for: 66
 Stemmer imod: 17
 Undlod at stemme: 1
 Ugyldige: 2

Dirigenten konstaterede, at forslaget var godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3c

Organisationsbestyrelsen – opførelse af nye rækkehuse i Ishøj

Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang af forslaget. Han oplyste, at Ishøj Kommune havde bedt AAB udarbejde et forslag til rækkehusbyggeri i tilknytning til afdeling 55. Dette er sket i samarbejde med afdeling 55, der er indforstået med forslaget. Størrelsen af boliger er efter kommunens ønske.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var énstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3d

Organisationsbestyrelsen – sammenlægning af AAB afdeling 8 og 24

Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang af forslaget. Han oplyste, at der er tale om to forholdsvis integrerede bebyggelser med fælles gårdanlæg og fælles drift. Sammenlægningen var besluttet i begge afdelinger ved urafstemning, hvor 2/3 stemte for.

Dirigenten oplyste, at der var 85 stemmeberettigede og konstaterede, at forslaget var énstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3e

Rasmus Paludan, AAB afdeling 61 – ”Personvalg” skal fremover være efter punktet ”Valg af dirigent” på dagsordenen

Rasmus Paludan fik ordet for gennemgang af forslaget. Han bemærkede, at han var tilhænger af, at møderne foregår så demokratisk som muligt. Erfaringen er, at flere deltagere siver i løbet af mødet, så der ikke er så mange til stede til valgene, hvorfor punktet foreslås behandlet umiddelbart efter valg af dirigent.

Formanden anbefalede at stemme nej til forslaget, da det vil være underligt at foretage valg inden drøftelserne om foreningens forhold om det der er sket eller det der kommer fremtidigt. Han ville bede afdelingsudvalget overveje en revidering af repræsentantskabets forretningsorden, hvorunder også dette forslag kan medtages i overvejelserne..

Karen Christensen, afdeling 40, var af den opfattelse, at hvis valget foretages inden drøftelse af regnskaber og forslag kan der risikere at være valgt en ny bestyrelse og en ny formand, så det er en ny bestyrelse, der skal forsvare fx beretningen.

Rasmus Paludan, afdeling 61, var ikke enig i at det nødvendigvis ville komme til at fungere som nævnt. Han var af den opfattelse, at den siddende bestyrelse kunne fortsætte mødet ud.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, bemærkede, at der holdes to repræsentantskabsmøder om året, hvor der tidligere blev holdt op til fire årlige møder. Hvis deltagerne ikke mener de kan vente på valg til bestyrelsen var det hendes opfattelse, at man i så fald mangler noget demokrati. Hun var enig i, at en nyvalgt bestyrelse ikke kan sættes til at aflægge beretning eller forsvare regnskabet. Det er vigtigt når der foretages valg, at man ved hvilket grundlag man som bestyrelse skal arbejde videre på det kommende år, hvorfor der skal foreligge et budget, være truffet nogle beslutninger og forsamlingen gives mulighed for at føre de trufne beslutninger ud i livet. En bestyrelse skal vide på hvilket grundlag den skal arbejde. Hun var af den opfattelse, at det vil være udemokratisk med valg umiddelbart efter valg af dirigent.

Rasmus Paludan, afdeling 61, var enig med Gunvor i, at det er ærgerligt, at der er så få møder om året, og at nogen er nødt til at gå før valghandlingen. Derfor er det nødvendigt at gøre noget for at maksimere antallet af stemmer. På baggrund af nogle af de faldne synspunkter blev forslaget frafaldet.

Ad dagsordenens punkt 4.

Eventuelt

Dirigenten spurgte, om der var nogen bemærkninger under eventuelt.

Rasmus Paludan, afdeling 61, opfordrede til, at udvalget, der skal arbejde med forretningsordenen også ser på dirigentens opgave. Han opfordrede til, at det blev oplyst, hvilke uddannelsesmæssige kriterier, der ligger til grund for ansættelse af ejendomsinspektører.

Ina Lindholm, afdeling 18, var godt tilfreds med, at administrationen har lyttet til mange af de forslag, der er blevet stillet. Hun ønskede oplyst, om den resterende besparelse på forsikringsudgifter kommer afdelingerne til gode.

Christian Høgsbro oplyste, at en inspektør typisk har en håndværksmæssig baggrund. Der er ikke formkrav til ens uddannelsesmæssig baggrund, men at BL tilbyder relevant efteruddannelse.

Han oplyste, at forsikringsbesparelsen vil komme afdelingerne til gode. Forsikringen er gældende de næste tre kvartaler, hvorefter Gjensidige er berettiget til at melde en ny pris ud.

Formanden takkede for et godt møde. Han takkede alle for en kæmpe stor indsats i 2015, dels ved deltagelse i workshops, fokusgrupper og en formidabel efterårskonference, hvor flere har taget bestyrelseskørekort.

Formanden ønskede på organisationsbestyrelsens vegne rigtig god jul og godt nytår.

Den 16. december 2015

Hanne Dahlerup, Dirigent

Jette Kragh, Dirigent

Bent Haupt Jensen, Formand