

## REFERAT

af ordinært repræsentantskabsmøde

onsdag den 28. november 2018 kl. 19.00

1. Valg af dirigent
2. Budget 2019
3. Vedtægter for Boligforeningen AAB – Organisationsbestyrelsen
4. Mission, vision og strategi 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber' – Organisationsbestyrelsen
5. Valg af et medlem til Boligudvalget
6. Mødeplan for 2019
7. Eventuelt

Formanden Bent Haupt Jensen bød repræsentantskabets medlemmer velkommen og præsenterede OB og direktør.

Bent Haupt Jensen er formand for boligforeningen og afdelingsformand for afdeling 50 i Valby.

## **1. Valg af dirigent**

### **Sagsfremstilling**

Der skal vælges en dirigent til at lede mødet.

Organisationsbestyrelsen foreslår advokat (H) Knud-Erik Kofoed fra NT-advokater.

### **Tilkendegivelser fra salen**

Formanden Bent Haupt Jensen indstillede på organisationsbestyrelsens vegne advokat (H) Knud-Erik Kofoed.

### **Punktets afslutning**

Dirigenten blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt, hvorefter dagsordenen blev gennemgået.

Dagsordenen blev betragtet som godkendt.

Der var kl. 19.15 mødt 72 ud af 188 mulige stemmeberettigede.

Dirigenten konstaterede, at stemmeudvalget ved Lars Christensen, afdeling 21, Ole Christensen, afdeling 47, og Mette Hansen, afdeling 90, var til stede.

## **2. Budget 2019**

### **Sagsfremstilling**

Forslag til budget 2019 for Boligforeningen AAB vil medføre en stigning i administrationsbidraget fra kr. 3.750 til kr. 3.780 pr. lejemålsenhed.

Budgettet er udarbejdet med udgangspunkt i en generel fremskrivning af omkostninger med 2%, herunder er lønkonti reguleret med 2%, hvilket svarer til niveauet i de nye overenskomster. Inden fremskrivning er antallet af medarbejdere reduceret, svarende til et årsværk.

Tillægget i administrationsgebyret for parlamentariske afdelinger i 2019 stiger såvel med den varslede stigning fra budget 2018 og med almindelig prisfremskrivning på 2% i alt fra kr. 547 til i alt kr. 654 pr. lejemålsenhed.

Overophedning i byggemarkedet med voldsomt stigende priser trækker byggeprocesserne ud. Der forventes et fald i indtægter vedrørende byggesagshonorar i forhold til budget 2018 på 13%.

For at mindske stigningen i administrationsbidraget har administrationen vurderet hvilke poster, der med nuværende kendskab kan reguleres.

### **Bilag**

Bilag 1 – Budget foreningen 2019

Bilag 2 – Takstblad 2019

### **Tilkendegivelser fra salen**

*Formanden* fik ordet for indledende bemærkninger.

Organisationsbestyrelsens mål er at holde administrationsbidraget indenfor den almindelige prisfremskrivning. Der er foretaget løbende effektiviseringer i administrationen, der hidtil har gjort det muligt at faldet i byggesagshonorarer som følge af opbremsning i byggeriet.

Det er en balancegang både at effektivisere og efterleve de krav, der stilles om service fra beboere og afdelinger, men det fornødne råderum forsøges skabt ved bl.a. indførelse af robotteknologi, hvor det giver mening.

Hvis vi skal bibeholde vores decentrale koncept, er det vigtigt at have fokus på arbejdsmiljøarbejdet. Der er inden for driftsbudgettet fundet plads til fastholdelse af et årsværk til arbejdsmiljøarbejdet.

Det blev sidste år besluttet at inspektørydelserne til de parlamentariske afdelinger skulle gøres kosttægte. Stigningen blev i 2018 dækket af arbejdskapitalen, og slår som varslet fuldt igennem i afdelingerne i 2019 samtidig med den almindelige prisfremskrivning.

Som det fremgår af det udsendte budget, sker der store forskydninger omkring byggesagshonorarer, hvilket skyldes, at mange mini- og helhedsplaner trækker ud, ligesom nybyggerier bliver mere og mere tidskrævende og uforudsigelige. Eksempelvis har det i flere år været forventet, at byggerier på Grønttorvet og i Carlsberg byen ville komme i gang. Hidtil har 'Byggeri' indtægtsført honorarerne i takt med, at de forskellige skemaer indgives til kommu-

nen. Dette bør vi se på at ændre, så der faktureres i takt med at arbejdet udføres. Herudover er det også i årets løb besluttet, at der i de sager, der trækker ud skal faktureres for medgået tid. Lovgivningen er således, at byggesager ikke må finansieres af den daglige drift.

Der er i AAB problemer med manglende softwarelicenser i afdelingerne. Dette er et problem, der andre steder har bevirket betydelige økonomiske krav fra Microsoft. Den kampagne, der har været for at få tilmeldt sig indkøb af licenser via IT, har haft begrænset effekt. Det er ikke lovligt at benytte forskellige Office home produkter til erhvervsmæssig brug, og en licens må kun benyttes af en person. Der skal anskaffes en Office 365 licens pr. person. Der er nu igangsat en ny kampagne for at få dette bragt i orden. De afdelinger, der inden årets udgang bestiller Office 365 til bestyrelsen og evt. suppleater/lokalt ansatte gennem administrationen, på [aabnet.aab.dk/office365](http://aabnet.aab.dk/office365), deltager i lodtrækning om to x to flasker rødvin.

En anden betydelig risiko er persondataforordningen. Den skal tages alvorligt. De første domme er faldet i EU og Datatilsynet er ved at forberede de første sager herhjemme. Sørg derfor for at gemme i DocuNote og få gammelt materiale scannet ind.

OB ser stadig et nyt domicil som et middel til nedbringelse af udgifterne i administrationen. Der er brugt meget tid og arbejde på at finde en løsning, der forventes fremlagt på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 11. december 2018.

*Christian Høgsbro* fik ordet for gennemgang af budgettet.

*Dirigenten* efterlyste bemærkninger til budgettet.

*Peter Hjorth, afdeling 45*, takkede for fremlæggelsen. Han ønskede oplyst om bidrag til byggesager efter forbrugt tid gælder hele sagen eller opstart af sagen.

*Formanden* oplyste, at bemærkningen omhandler tidspunktet for fakturering, så regelsættet overholdes. Herudover opkræves betaling for timeforbrug på de sager, der trækker ud.

### **Punktets afslutning**

Punktet blev sat til afstemning.

*Dirigenten* konstaterede, at der var flertal for forslaget, hvorfor budgettet var godkendt.

### 3. Vedtægter for Boligforeningen AAB – Organisationsbestyrelsen

#### Sagsfremstilling

AAB's vedtægter er senest revideret i 2010. Med virkning fra 1. juli 2016 trådte ny bekendtgørelse nr. 718 om normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger i kraft, som nødvendiggør en tilpasning af AAB's vedtægter.

Ændringerne er indarbejdet i forslag til nye vedtægter. De væsentligste er:

- A) Tilføjelse af emner, hvor repræsentantskabet har besluttende kompetence iht. normalvedtægten, men det er uomtalt i AAB's gældende vedtægter:
  - a. Beslutning om overgang af en afdeling fra AAB til en anden organisation
  - b. Beslutning om nedlæggelse af afdeling fra AAB
  - c. Pantsætning af foreningens og afdelingernes ejendomme
  - d. Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
  
- B) Ramme for afvikling af digitale afdelingsmøder som supplement til afdelingsmødet.

Der er desuden foretaget mindre tekstmæssige justeringer i forslaget til nye vedtægter.

I henhold til AAB's gældende vedtægter §10, stk. 1, kan vedtægterne ændres hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden to uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Såfremt der til mødet den 28. november 2018 ikke er tilstrækkeligt fremmødte repræsentantskabsmedlemmer og forslaget ved dette møde opnår 2/3's flertal, vil organisationsbestyrelsen indkalde til nyt møde den 11. december 2018 kl. 19.00, jf. vedtægternes § 10, med henblik på endelig behandling af forslaget til nye vedtægter.

#### Bilag

Bilag 1 – Vedtægter for Boligforeningen AAB

Bilag 2 – Vedtægter for Boligforeningen AAB sammenholdt med nuværende vedtægter

#### Tilkendegivelser fra salen

*Christian Høgsbro* fik ordet for gennemgang af forslaget.

*Dan Eriksen, afdeling 32*, bemærkede, at det ved dom i Farum blev fastslået, at ejendomme tilhører den enkelte afdeling og ikke foreningen.

*Christian Høgsbro* oplyste, at Højesteret havde vurderet, at hver afdeling er en selvstændig juridisk enhed, men at det er foreningen, der ejer ejendommene.

*Hanne Heede, afdeling 19*, spurgte om, de der tidligere har indbetalt medlemsindskud får disse retur ved fraflytning.

*Christian Høgsbro* oplyste, at de, der i henhold til gammel lovgivning skulle indbetale indskud får indskuddet retur ved udmelding, såfremt der gøres krav på det.

### **Punktets afslutning**

*Dirigenten* oplyste, at ændring af vedtægterne kun kan ske, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Vedtægterne kan derfor ikke vedtages endeligt, men såfremt 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, kan forslaget forelægges repræsentantskabet på et nyt møde inden to uger. På dette møde kan forslaget, uanset antal fremmødte, vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var mødt mindst 2/3 af samtlige repræsentantskabsmedlemmer, og at forslaget dermed ikke kunne vedtages endeligt. Mere end 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, som derfor er foreløbigt vedtaget. Forslaget fremlægges til endelig vedtagelse på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 11. december 2018.

## 4. Mission, vision og strategi 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber' – Organisationsbestyrelsen

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen fremlægger et forslag til ny mission, vision og strategi for Boligforeningen AAB til afløsning for den strategi repræsentantskabet godkendte i november 2013.

Dengang var behovet at sætte fokus på god og effektiv drift, fremtidssikring, nybyggeri og solid økonomistyring. Det er emner, som vi har arbejdet intenst med de seneste fire år og fortsat vil arbejde med i den daglige drift i afdelinger, administration og foreningen.

OB har derfor i foråret gennemført en analyse, som bl.a. konkluderede at afdelingsbestyrelserne oplever et stigende pres, som tilsammen gør det endnu vanskeligere at rekruttere beboere til at deltage aktivt i beboerdemokratiet:

- udefrakommende forventninger om (professionel) løsning af opgaver, som vi i AAB har tradition for, og ønsker, bliver løst lokalt i afdelingerne og stort fokus på effektivitet med deraf følgende forventninger til lokal opgaveløsning
- 'foreningen AAB' rammes også af en generel samfundstendens, hvor færre engagerer sig i det organiserede, formelle foreningsarbejde.

Forårets tre dialogmøder med afdelingsbestyrelserne bekræftede tesen, og i september udsendte OB til alle afdelinger et forslag til ny mission, vision og strategi, således at papiret kunne drøftes i afdelingerne og på årets efterårskonference, hvor oplægget var 'bagtæppe' for to ud af de tre workshops, der blev afholdt med deltagerne. Medarbejderne har ligeledes været inviteret til at kommentere det første forslag.

På baggrund af opsamlings fra alle workshops på efterårskonferencen og medarbejderbidrag, har OB nu endeligt formuleret vedlagte forslag, som under overskriften 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber' sætter retning for de kommende års videre udvikling af vores forening.

Strategiforslaget afløser strategipapiret 'AAB's vision og strategi 2014', godkendt af repræsentantskabet den 27. november 2013.

### Bilag

Bilag 1 – Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber

### Tilkendegivelser fra salen

*Charles Thomassen, OB, afdeling 60*, fik ordet for gennemgang af forslaget.

*Peter Hjorth, afdeling 45*, takkede for et godt oplæg. Han efterlyste lidt om effektiv drift og rationel tilrettelæggelse af opgaver og det arbejde der ligger heri.

*Gunvor Abrahamsen, OB, afdeling 23*, bemærkede, at en række afdelingsbestyrelser havde følt sig meget alene og opfattet sig selv som autonome enheder. Hun opfordrede til at flere står sammen og bidrager, og at der samarbejdes mere på tværs, så foreningen bliver en fælles enhed. Hun opfordrede til at deltage aktivt i dialogmøder og netværksmøder og at hjælpe hinanden med de mange forestående udfordringer.

*Charles Thomassen* var enig i, at der skal arbejdes med effektiviseringer og driftsøkonomi. Det er en stående opgave at sørge for ikke at have en højere husleje end højest nødvendigt, samt at beboere og lejere drifter vores afdelinger rigtigt. Den sidste sætning i missionen rummer dette.

**Punktets afslutning**

*Dirigenten* konstaterede efter afstemning, at der var overvejende flertal for forslaget til ny mission, vision og strategi for Boligforeningen AAB. Denne var derfor vedtaget.



## 5. Valg af et medlem til Boligudvalget

### Sagsfremstilling

Der skal vælges nyt medlem til boligudvalget, da Gerda Bilde, afdeling 40, afgår og ikke modtager genvalg.

Valgperioden er frem til juni 2019.

### Kommissorium

Boligudvalgets kommissorium, vedtaget december 2005:

- At fremme AAB's boligpolitiske målsætning og foreningens målsætningsprogram, hvor medlemmerne af foreningen skal tilgodeses mest muligt, såvel administrativt som politisk.
- At indstille til OB som indstillingsudvalg, at forslag/ændringsforslag indenfor udvalgets ressortområde bliver behandlet i overensstemmelse med målsætningen for den boligpolitiske indsats i foreningen
- At diskutere og udarbejde løsninger til en mere nuanceret og homogen beboersammensætning i Boligforeningens og datterforeningers afdelinger.
- At være inspirator omkring reglerne for boligers indretning(råderet), istandsættelsesregler i boperioden og ved fraflytning samt, at følge op på og orientere om lovgivningsmæssige tiltag indenfor boligområdet.

### Tilkendegivelser fra salen

*Dirigenten* efterlyste kandidater.

Der kom følgende kandidater:

Sofie Astor, afdeling 60  
Leif Janhede, afdeling 37

### Punktets afslutning

Der blev foretaget skriftlig afstemning om de foreslåede kandidater.

*Dirigenten* oplyste følgende stemmetal:

Sofie Astor, afdeling 60 – 59 stemmer  
Leif Janhede, afdeling 37 – 10 stemmer.

Der var tre blanke stemmer.

*Dirigenten* konstaterede, at Sofie Astor, afdeling 60, var valgt som nyt medlem af Boligudvalget.

## **6. Mødeplan for 2019**

### **Sagsfremstilling**

Repræsentantskabet skal godkende mødeplan for det kommende år.

Der foreslås følgende mødeplan for 2019:

- Ordinære repræsentantskabsmøder:
  - onsdag den 12. juni 2019
  - onsdag den 27. november 2019
- Repræsentantskabets besigtigelsestur
  - onsdag den 27. marts 2019

### **Tilkendegivelser fra salen**

*Christian Høgsbro* fik ordet for fremlæggelse af mødeplanen for 2019.

### **Punktets afslutning**

*Dirigenten* konstaterede, at mødeplanen kunne godkendes.

## **7. Eventuelt**

### **Sagsfremstilling**

Der kan ikke træffes beslutninger under eventuelt.

### **Tilkendegivelser fra salen**

Ingen bemærkninger.

### **Punktets afslutning**

*Formanden* oplyste på vegne af David Jennow, at han som formand for uddannelsesudvalget var dybt bekymret over de beboerdemokrater, der endnu ikke har taget bestyrelseskørekortet. Han opfordrede til at få taget kørekortet, da det er vigtigt med basal viden om afdelingsbestyrelsens arbejde. For de, der frem til den 6. januar 2019 tager bestyrelseskørekortet, vil der blive trukket lod om to x to flasker rødvin til deling i afdelingsbestyrelsen.

*Formanden* takkede for mødet og oplyste, at der holdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde Tirsdag den 11. december 2018 kl. 19.00 for behandling af forslag til nye vedtægter og forslag om nyt domicil. Det er vigtigt at møde op og være med til at træffe disse beslutninger.

Den 10. december 2018

Knud-Erik Kofoed  
Dirigent

Bent Haupt Jensen  
Formand