

Referat OB-møde den 6. oktober 2021

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted:
Bemærkninger: Der serveres mad i forbindelse med mødet
Til stede: AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),
AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk),
AAB43_Per Boller (Administrativ light), AAB55_Christina
Jensen (Parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup
(Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff
(Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ
classic), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge
Vilhof (IVI), Charles Thomassen (CTH)

Fraværende:
Afbud: AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk)
Mødet slut: Kl. 19:45

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Referat fra sidste møde	3
3. Behandling - Foreningsbudget 2022 (2. behandling).....	4
4. Behandling; Afdeling 23; Økonomisk tilskud til helhedsplan badeværelser (skema A)	8
5. Behandling; Afdeling 40; Trækningsret til helhedsplan (skema B)	10
6. Behandling - Strategi; reservation af økonomisk ramme til i 2024 at gentage undersøgelsen 'At føle sig hjemme'	12
7. Behandling - Ordinært repræsentantskabsmøde; dagsorden 24. november 2021.....	14
8. Behandling - Erhvervslejemål, afdeling 48 (lukket).....	15
9. Behandling - Fordeling af vederlag til organisationsbestyrelsen 2022.....	16
10. Behandling - Efterårskonference 2021: Status på program.....	17
11. Behandling - 2022 mødeplan og årshjul for repræsentantskab og OB.....	19
12. Behandling - Obligatoriske opgaver for administrative afdelingsbestyrelser (revideret sanktionstrappe)	21
13. Halvårlig drøftelse af samarbejdet med direktionen 2021 (lukket).....	23
14. Behandling - Evaluering af medlemsskab af Eurhonet.....	23
15. Fusion med Sporvejsfunktionærnes Boligforening (lukket).....	24
16. Godkendelse - Afdeling 75-2; Dispositionsfond - reservation til merudgift (tillægskøbesum)....	24
17. Godkendelse - Prokura; godkendelse af fakturaer under 5.000 kr.	26
18. Godkendelse - Politik for finansiel styring 2021	27
19. Godkendelse - Politik for underfinansierede dv-planer 2021	29
20. Godkendelse - Revision af politik for forebyggelse af seksuel chikane	30
21. Godkendelse - Ledelsesrapport 1. halvår 2021	32
22. Godkendelse - Egenkontrolrapport 1. halvår 2021, inkl. revisors forvaltningsrevision	33
23. Efterretning - Afdelingerne, Budgetopfølgning 1. halvår 2021	36
24. Efterretning - Foreningen; Budgetopfølgning 1. halvår 2021	37
25. Orientering fra udvalg	39
26. Direktionsberetning	40
27. Direktionsberetning (lukket)	44
28. Eventuelt	45

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal godkende dagsorden for dagens møde, herunder fordelingen mellem behandlings-, godkendelses- og efterretningssager.

Indstilling

Formandskabet indstiller dagsordenen til OB's godkendelse, herunder fordelingen mellem behandlings-, godkendelses- og efterretningssager.

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

1. Behandling: Sager, der drøftes på mødet. Alle sager om økonomisk støtte udformes som punkter til 'Behandling'.
2. Godkendelse: Sager, som OB godkender uden egentlig mundtlig drøftelse på mødet. Det er typisk sager, der er behandlet forudgående i et udvalg. F.eks. politikker, ledelsesrapportering mv.
3. Efterretning: Sager, hvor OB ikke godkender, men alene tager sagen/orienteringen til efterretning.

Formandskabet har ifm. forberedelse af mødet godkendt dagsordenen og drøftet fordelingen af punkterne på de tre typer af beslutningspunkter.

Ønsker et medlem af OB egentlig drøftelse af en sag angivet som godkendelses- eller efterretningssag på dagsorden, bedes dette tilkendegivet under behandlingen af dette punkt.

Regler

Formandskabet forbereder OB's møder, jf. forretningsorden for formandskabet § 5.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Forretningsorden for formandskabet er godkendt af OB 7. november 2018.

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 1. september 2021 er godkendt og sendt til underskrivelse den 14. september 2021.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 1. september 2021 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

Ifølge OB's forretningsorden forhåndsgodkendes referatet af formandskabet, hvorefter det sendes til alle medlemmer af OB.

Hvis der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, sendes referatet til digital underskrivelse hos alle OB-medlemmer.

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 6. september 2021 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 14. september 2021. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen AAB § 4, stk. 12:

I en protokol optages et kort referat fra møderne. Det skal fremgå specifikt med navn af referatet, når et medlem af OB ikke deltager i mødet eller i behandling af et punkt.

Referatet forhåndsgodkendes af formandskabet og sendes derefter til digital underskrift til alle medlemmer af OB. Det skal så vidt muligt være udsendt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Såfremt der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, underskrives referatet digitalt.

OB-medlemmer, der ikke har deltaget i mødet bekræfter ved sin digitale signatur at have læst referatet.

Har et OB-medlem indsigelser til referatet skal disse fremsættes skriftligt til formandskabet senest otte dage efter udsendelse af referatet.

Kan der ikke opnås enighed om referatet træffer formanden beslutning om formuleringen, jf. stk. 11, 4. punktum, således at referatet kan publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse, vedtægternes § 13, stk. 4.

Implementering

Sendes så vidt muligt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Referatet er godkendt og underskrevet af alle OB-medlemmer.

3. Behandling - Foreningsbudget 2022 (2. behandling)

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Hvor første budgetudkast var fremskrivning af budget 2021, så er der i dette andet budgetudkast korrigeret ift. realiserede udgifter i regnskab 2020 og indregning af forventningen til ændrede udgifter for 2022.

Forventningen til antal lejemålsenheder falder med 237 enheder i forhold til 1. budgetudkast.

Behandling

Formandskabet indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) godkender 2. budgetudkast 2022 for Boligforeningen AAB.

Sagsfremstilling

Ændring til budget i forhold til 2. behandling

Midler til strategiske formål - frigives	2,0 mio. kr.
Midler til flytning/istandsættelse/fornyelse - frigives	2,3 mio. kr.
Øvrige ændringer	-1,3 mio. kr.
Fuld effekt af byggeleder og overenskomst skift	-1,2 mio. kr.
Byggesagshonorar	1,2 mio. kr.
Finansiering af to nye stillinger	-1,2 mio. kr.
Afsætning af midler til bl.a. fornyelse på Havneholmen	-1,8 mio. kr.
Samlet ændring	0 mio. kr.

Lejemålsenheder

Ved førstebehandlingen i februar af budgetforslaget, var forventningen, at der i 2022 ville være 20.063 lejemålsenheder, der kunne opkræves administrationsbidrag for. Pr. juni 2021 er forventningen, at der er 19.826 lejemål, fordi de forventede nye afdelinger i 2022 tages senere i drift end forudsat ved årets indgang. Forskellen på 237 enheder medfører en mindre indtægt på 929 t.kr. i dette reviderede budgetoplæg.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget er fastholdt til 3.920 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på 58 kr. pr. lejemålsenhed, eller 1,5 % i forhold til 2021.

Inspektørbidraget er 703 kr. pr. lejemålsenhed i 2022, hvilket er en stigning på 10 kr., eller 1,5 % i forhold til 2021.

Inspektørbidraget er fastholdt uændret

Grundet den nye AC-overenskomst stiger lønnen for denne gruppe med 3 % mod forventet 1,5 % og gruppen bliver større, fordi bygningskonstruktørerne (FM-gruppen) er blevet omfattet af denne overenskomst. Derfor stiger timesatsen for ydelser fra Byggeri & Vedligeholdelse til 995 kr.

Øvrige lovmæssige gebyrer og takster for tillægsydelser er videreført i dette budgetudkast.

Midler til strategiske formål

I forbindelse med behandling af budget 2020's fremskrivning til 2022 blev den kontinuerlige besparelse fra flytningen til Havneholmen og merindtægten fra de forventede nye lejemål afsat som pulje i budgettet til OB's senere disponering. I alt blev der afsat 2 mio. kr. Formålet dengang var at sikre, at der var penge nok til strategiarbejdet.

OB har siden reserveret 11,5 mio. kr. i arbejdskapitalen til strategisk arbejde.

Det foreslås derfor at frigive de 2 mio. kr. afsat i budget 2022 til finansiering af henholdsvis de øvrige ændringer i budgettet og til en ny reservation til eventuel modernisering af kantine mv.

Fra og med budget 2023 er de 2 mio. kr. allokeret til nedsættelse af administrationsbidraget. Effekten af flytningen er 100 kr., som hidtil ifm. fremskrivninger er vist som en kollektiv nedsættelse af administrationsbidraget. I 2023 har OB besluttet, at besparelsen ved at flytte ind på HH21 slår igennem således, at administrationsbidraget – herunder dele af inspektørydelsen – skal sættes ned med samlet set 100 kr. pr. lejemålsenhed.

Midler til flytning/istandsættelse/fornyelse

I budget 2022 var der reserveret 2,3 mio. kr. kontinuerlige besparelser vedrørende diverse effektiviseringer.

Det foreslås at frigive de 2,3 mio. kr. til brug for henholdsvis finansiering af nye stillinger og de øvrige ændringer i budgettet.

Øvrige ændringer i budgettet

Ændringer, der er foretaget siden behandling af budget 2022 på OB-møde i februar 2021, svarer til en samlet udgift på 1.340 t.kr.

Færre lejemål	929 t.kr.
Udgifter vedrørende Havneholmen er korrigeret, væsentligst på grund af øgede udgifter i fællesdriften.	296 t.kr.
Øvrige udgifter	115 t.kr.
I alt udgifter	1.340 t.kr.

Forslag – to nye stillinger

På forslag fra direktionen indeholder budgetforslaget til 3. behandlingen en styrkelse af administrationen med to stillinger – en i Økonomi og en i IT. Samlet årlig udgift: 1,2 mio. kr. jf. bilaget lønbudget 2021-2025.

Økonomi

Foreningens budget danner baggrund for afdelingernes betaling af administrationsbidrag.

Beboerdemokratisk behandling

Fremskrivning

I forbindelse med effektiviseringsdagsordenen, er det blevet obligatorisk at fastsætte mål for udviklingen i hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter for den kommende fireårige periode. Det betyder, at det indirekte er blevet obligatorisk at fremskrive budgettet fire år frem i tiden med de på nuværende tidspunkt kendte beslutninger og vilkår. For at tage højde for almindelig prisudvikling, regnes der med en årlig fremskrivning af de generelle priser.

På repræsentantskabsmøde den 11. december 2018 blev det oplyst, at der som konsekvens af købet af Havneholmen vil ske nedsættelse af administrationsbidraget med 2 mio. kr., svarende til 100 kr. pr. lejemålsenhed. Dog først efter at udgifter til flytning er finansieret af besparelsen på nyt domicil. Det vurderes, at dette sker med fuld gennemslagskraft i 2023.

Med de på nuværende tidspunkt kendte forudsætninger er administrationsbidrag pr. lejemålsenhed derfor fremskrevet til:

	2021	2022	2023 ²⁾	2024	2025
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed i kr.	3.862	3.920	3.877	3.935	3.994
Fremskrivning ¹⁾		1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %

1) Fremskrivningen på 1,5 % er et vægtet gennemsnit af de indeks, der er brugt i forbindelse med udarbejdelsen af budget 2022.

2) Reduceret administrationsbidrag ifm. flytning til Havneholmen 100 kr.

Budgettet behandles i OB og godkendes endeligt af repræsentantskabet i november. OB førstebehandlede den 3. februar 2021 budget for 2022, hvor det blev besluttet, at administrationsbidraget i 2022 fastsættes til 3.920 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på 58 kr. pr. lejemålsenhed eller 1,5 % i forhold til 2021.

Inspektørbidraget blev ved samme møde fastsat til 703 kr. pr. lejemålsenhed i 2022, hvilket er en stigning på 10 kr. eller 1,5 % i forhold til 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En efterfølgende ændring af foreningens budget vil få effekt på afdelingernes driftsregnskaber.

Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

'§ 69: Driftsbudget for den almene boligorganisation og for hver enkelt afdeling skal udarbejdes så betids, at eventuelle lejeforhøjelser kan træde i kraft ved regnskabsårets begyndelse.'

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

'Stk. 1. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.'

'Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.'

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

'Organisationsbestyrelsen indstiller næste års budget til repræsentantskabets godkendelse inden regnskabsårets udløb.'

Implementering

Budgettet tredje behandles på OB november mødet, hvis der er behov for det.

Bilag:

[AAB budget 2022 - 2. udkast version 1.pdf](#)

[Takstblad 2022.pdf](#)

[AAB budget 2022-2025.pdf](#)

[Lønbudget 2021-2025.pdf](#)

[Ændringslog Budget 2022 - 2. udkast version 1.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Som en del af budget 2022 har formandskabet foranlediget en revision af taksterne, således at de fremstår kostægte. Formandskabet har bedt direktionen om at udarbejde oplæg til OB-seminaret i januar om, hvordan vi over de kommende fire til fem gennemfører en effektivisering på 8,15 %, svarende til de øvrige effektiviseringer, som foranlediget af regeringen, KL og BL.

Der var enighed om at arbejde videre med det foreliggende budget, med mulighed for mindre korrektioner til næste OB-møde.

4. Behandling; Afdeling 23; Økonomisk tilskud til helhedsplan badeværelser (skema A)

Sagsnr.: S2017-01647

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Afdeling 23 har i samarbejde med administrationen gennem længere tid arbejdet med en helhedsplan vedrørende modernisering og ombygning af størstedelen af badeværelserne i afdelingen. Nu foreligger der et oplæg til et skema A-projekt.

Behandling

Udvalget 'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at foreningen, under forudsætning af, at afdelingsmødet godkender planen, støtter helhedsplanen med:

- a. trækingsretsmidler på i alt 2,59 mio. kr., svarende til minimumstilskuddet i finansieringsskitse fra LBF,
- b. tilskud fra dispositionsfonden til dækning af AAB's andel af kapitaltilførslen (1/5 ordning) på i alt 300.000 kr., jf. finansieringsskitse fra LBF,
- c. at afdelingen undtages for bidrag til dispositionsfonden på 40.000 kr. årligt, jf. finansieringsskitse fra LBF som udgangspunkt i låneperioden, dvs. 30 år,
- d. at afdelingen undtages for pligtmæssige bidrag til LBF (A- og G-indskud) på i alt 1,66 mio. kr. årligt, jf. finansieringsskitse fra LBF.

Sagsfremstilling

Afdeling 23 er taget i brug i 1926 og er beliggende i den centrale del af ydre Østerbro, og tæt på Svanemøllen Station. Afdelingen har 320 lejemål.

Helhedsplanen indebærer etablering af badeværelser ved, at bagtrappen nedlægges og inddrages til badeværelser, der udføres med præfabrikerede betonbadekabiner, som er en kendt og sikker vådrumsløsning. Denne løsningsmodel er Landsbyggefonden og Københavns Kommune ligeledes blevet præsenteret for, og begge parter udtrykker opbakning til løsningen.

Helhedsplanen er præsenteret for afdelingens beboere ved to velbesøgte orienteringsmøder i sommeren 2021. Administrationen vurderer, at der er god opbakning til projektet hos de fremmødte beboere, der for de flestes vedkommende godt kan se behovet for tidssvarende badeværelser og installationer.

Landsbyggefonden og Københavns Kommune har tidligere meddelt, at afdelingen er på den såkaldte "Københavnnerliste", hvilket betyder, at afdelingen som følge af boligaftalen fra 2021 og de fremrykkede midler i Landsbyggefonden, står til skema A tilsagn i 2021.

Helhedsplanens arbejder

I overskrifter omfatter helhedsplanen følgende:

- Ombygning af 280 badeværelser, der indrettes i eksisterende køkkentrapperum. Køkkentrappen nedlægges.
- Istandsættelse på vægge, gulve og lofter samt montering af ny sanitet på 40 større badeværelser
- Nedtagning og etablering af nye faldstammer og stigstrengte til vand, varme og afløb i alle 320 boliger
- Demontering af sanitet m.m. samt nedrivning af eksisterende badeværelser, der støder op til køkkentrapper
- Demontering af sanitet m.m. på små indeliggende badeværelser. Rummet kan evt. indgå i boligen som depotrum.

- Demontering af sanitet m.m. samt fjernelse af klinker, fliser og lign. på vægge og gulve i større indeliggende badeværelser
- Ny elinstallation til alle badeværelser
- Ændring af lejlighedsskel i boliger med badeværelser, indrettet på køkkentrapper
- Nedtagning af køkkentrapper
- Fjernelse af opgangsdøre og køkkentrappevinduer
- Etablering af vinduer i badeværelser, indrettet i køkkentrapperum
- Etablering af balanceret ventilation i alle boliger
- Etablering af adgang fra hovedtrappe til kælder og loft i alle trapperum
- Supplering med 22 kældertrapper til gård
- Etablering af sprinkling på alle hovedtrapper
- Brandsikring af alle hoveddøre
- Brandsikring af loftrum
- Forbedring af belysning i gårde og kældre samt forbedring af kantzoner i gårdene omkring nye kældernedgange.

Genhusning

Helhedsplanen er så indgribende, at det er nødvendigt at genhuse beboerne. På nuværende tidspunkt er detaljerne i genhusningsplanen ikke endeligt afgjort. Hvis afdelingsmødet stemmer for helhedsplanen, vil opsagte boliger kun blive udlejet på midlertidige kontrakter. Baseret på bestyrelsens erfaringer med flyttemønstre, forventes det, at der kan skaffes en tilstrækkelig buffer med genhusningslejligheder i afdelingen. Alternativt overvejes det at kombinere med genhusning i pavilloner, opstillet på Langesund mellem karrè D og F. Under alle omstændigheder vil administrationen arbejde for, at beboerne i afdeling 23 så vidt muligt kan blive i deres nærområde. Afklaringen af genhusningssituationen forventes at ske i efteråret/vinteren 2021.

Økonomi

I henhold til boligforeningens politik for fremtidssikring, har administrationen sammen med afdelingsbestyrelsen gennem flere år arbejdet på at udarbejde en helhedsplan, som beboerne kan godkende, og som bl.a. sikrer tidssvarende badeværelser med tilhørende nye installationer samt fastholdelse af gode adgangsforhold til både kælder og loftrum.

I den ansøgning, som Landsbyggefondens er ved at behandle, er anlægsudgifterne estimeret til 248,3 mio. kr. og med udgangspunkt i den foreløbige finansieringsskitse fra LBF samt tildeling af trækningsretsmidler på 2,59 mio. kr., vil en gennemførelse af sagen medføre en huslejestigning på 10,0 %.

Den nuværende gennemsnitsleje for familieboliger i afdelingen er 666 kr. årligt pr. m². Dette vil stige til 732 kr. årligt pr. m².

Som udgangspunkt gælder fritagelserne for bidrag til dispositionsfonden permanent, men der er mulighed for at søge om at få fritagelsen for indbetaling annulleret. Det vil være relevant, når lånet til sagen udløber om 30 år.

Beboerdemokratisk behandling

Skriftlig behandling i BRVU i september 2021, med henblik på behandling i OB den 6. oktober 2021.

Helhedsplanen behandles ved et ekstraordinært afdelingsmøde den 11. oktober 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Veldisponerede og tidssvarende badeværelser, der er udført med sikre byggetekniske løsninger og vådrumsmembran, giver en stor komfort og tryghed for beboerne i hverdagen. Derudover giver de sikre byggetekniske løsninger samt nye installationer m.v. en ro på driften og langtidsbudgettet i mange år frem, hvilket bør give en rolig huslejeudvikling.

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Der søges tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i lov om almene boliger. I medfør af lov om almene boliger m.v. § 95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra ministeren for by, bolig og landdistrikter fastlagt regler om støtte efter lovens § 90.

Helhedsplanen er udformet i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne:

https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring_af_aabs_boligafdelinger

Implementering

Umiddelbart efter OB's og afdelingsmødets godkendelse indsendes ansøgning om skema A godkendelse til Københavns Kommune og Landsbyggefonden. Københavns Kommune har oplyst, at indberetningsfristen til politisk behandling af skema A ansøgningen er den 29. oktober 2021. Den endelige godkendelse i borgerrepræsentationen sker inden jul 2021.

Bilag:

[BudgetArk \(3\).pdf](#)

[Forventet udvikling Foreningen Trækningsretsmidler - Oktober 2021.pdf](#)

[Forventet udvikling Foreningens Dispositionsfond - Oktober 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

OB ønskede fremover at sagen indeholder skitser for projektet. Indstillingen blev godkendt.

5. Behandling; Afdeling 40; Trækningsret til helhedsplan (skema B)

Sagsnr.: S2017-22203

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Der er i 2012 ydet tilskud fra AAB's trækningsretsmidler på i alt 20 mio. kr. til at gennemføre en helhedsplan. Anlægsudgifterne er imidlertid forøget i forbindelse med licitationen i forhold til det godkendte skema A. På den baggrund søges forøget tilskud fra trækningsretsmidlerne til at gennemføre projektet.

Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende yderligere tilskud fra trækningsretsmidler på i alt 18.525.581 kr. til helhedsplanen i afdeling 40.

Det samlede tilskud fra trækningsretsmidlerne udgør herefter i alt 38.525.581 kr.

Sagsfremstilling

Afdeling 40 er opført i 1955 og er beliggende på adresserne Frederikssundsvej 119-121, Bellahøjvej 4-8 og Ved Bellahøj 1-3, 2700 Brønshøj. Der er fem højhuse på otte etager hver med

34 lejemål, og to højhuse på ni etager begge med 56 lejemål, hvoraf to er erhvervslejemål. Endvidere er der fire butikslænger, der huser ejendoms kontor og mindre butiksljemål.

I henhold til boligforeningens politik for fremtidssikring, har administrationen sammen med afdelingsbestyrelsen gennem flere år arbejdet på at få udarbejdet en helhedsplan, der er i overensstemmelse med det godkendte forslag fra 27. september 2012.

Helhedsplanen indeholder følgende arbejder og en række følgearbejder:

- facaderenovering med udskiftning af betonfacader
- ændring af eksisterende altaner
- renovering og udskiftning af trappehusfacader
- etablering af ventilation og opgradering af elforsyning
- renovering af badeværelser og køkkener
- renovering af træfacader og tag samt
- facaderenovering af butiksblokke mod Frederikssundsvej.

Alle ovenstående arbejder er godkendt under forudsætning af, at huslejestigningen kan holdes på maksimalt 15 % i forhold til 2012 niveauet.

Der har ikke forud for 2012 været et erfaringsgrundlag, der kunne danne grundlag for skema A. Efterfølgende har erfaringer fra en mock up, og et lignede byggeprojekt vist, at facaderne i særdeleshed kræver, at omfang og varighed af facadearbejderne blev genovervejet. Dette har været nødvendigt for at kunne overholde krav fra Slots- og Kulturstyrelsen, og samtidig tilgodese AAB's krav om et godt indeklima. Således er nødvendige følgearbejder og processer medtaget i de beskrevne arbejder, og varigheden af byggesagen er forøget fra to til seks år.

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Der søges tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden (LBF), jf. § 90 i lov om almene boliger. I medfør af lov om almene boliger mv. § 95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra ministeren for by, bolig og landdistrikter fastlagt regler om støtte efter lovens § 90.

Helhedsplanen er udformet i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne:

https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring_af_aabs_boligafdelinger

Økonomi

Bilag "ARK 43 - redegørelse for økonomi" viser, at der er en væsentlig forøgelse af anlægsudgifterne siden det godkendte skema A. Den altovervejende grund til et forøget budget fra 260 mio. kr., jf. skema A til 590 mio. kr. efter licitationen, skal i overvejende grad tilskrives, at udgifterne til facaderenoveringen oprindeligt var væsentligt underestimeret.

LBF godkendte tilbage i 2012 støttede arbejder for 169,5 mio. kr. via skema A. De støttede arbejder er grundet ændrede krav til byggeriet, jf. ovenfor i dag forhøjet til 355 mio. kr. Dette er den LBF-godkendte ramme på de støttede arbejder til helhedsplanen i afd. 40.

Afdelingen har reserveret udamortiserede forbedringslån i årene 2014-2021 til delvis finansiering af projektet. Disse akkumulerede udamortiserede lån stammer fra to lån, der blev udamortiseret i hhv. 2014 og 2020. Tilsammen udgør dette 16.882.000 kr. Derudover blev der i 2018 ekstraordinært henlagt 1.398.000 kr. til sagen. Der vil i årene 2022-2026 (årligt) til sagen tilgå udamortiserede lån

på 3.494.000 kr., mens byggeriet står på. I alt kommer finansiering vedrørende udamotiserede lån inden færdiggørelse til at udgøre 34.352.000 kr.

Der vil blive givet løbende huslejestøtte på 1.800.000 kr. til de støttede arbejder, og der skal være et årligt eget bidrag fra dispositionsfonden på 600.000 kr. til de ustøttede arbejder. LBF har den 1. juli 2019 givet tilsagn på 4.538.000 kr. i driftsstøttelån. Der er imidlertid givet mundtligt tilsagn fra LBF på at få dækket de støttede arbejder fuldt ud med yderligere driftsstøttelån, så lånet i alt udgør 10.359.720 kr. pr. år. Ydermere er afdelingen blevet fritaget for indbetaling af G-indskud på 1.132.000 kr. pr. år.

Rammen på de støttede arbejder er øget til 355 mio. kr. og anlægsudgifterne i alt er øget til 594,9 mio. kr., jf. det reviderede anlægsbudget. Afdelingen har på afdelingsmøde den 27. september 2012 godkendt en huslejestigning på 15 %. Det nye forhøjede anlægsbudget kan via ovenstående støtte og ved godkendelse af yderligere trækingsret på 18.525.581 kr. holde huslejestigningen på 15 %.

De 15 % i huslejestigning giver en gennemsnitlig forhøjelse på 130 kr. pr. m², og betyder at afdelingen går fra en gennemsnitlig kvadratmeter pris på 868,72 kr. pr. m² til en ny pris på 999,03 kr. pr. m² efter helhedsplanens gennemførelse.

Det skal understreges, at det er den procentvise stigning, der holdes konstant, men forøgelse af huslejen fra 2012 til 2021 og den deraf følgende øgede forhøjelse i kroner – 15 % i 2021 er mere end 15 % i 2012 - kompenseres der ikke for. Dette er i overensstemmelse med LBF's udmelding.

Beboerdemokratisk behandling

27. september 2012: Afdelingsmødet godkendte forslag til helhedsplan.

Efter en række beboerinformationsmøder, samt med et badeværelses- og køkkenudvalg, er det sikret, at arbejderne er i overensstemmelse med det godkendte forslag.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Byggeskader på facaderne bliver udbedret, så nødvendige stilladserne på alle blokke kan fjernes. Herudover vil afdelingen blive fremtidssikret ift. tidssvarende boliger. Helhedsplanen vil medføre en huslejestigning på 15 %.

Implementering

Godkendes forøget beløb af trækingsretsmidler indsendes ifm. skema B ansøgningen, senest 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[ARK 43 - redegørelse for økonomi.pdf](#)

[Forventet udvikling Foreningen Trækingsretsmidler - Oktober 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

6. Behandling - Strategi; reservation af økonomisk ramme til i 2024 at gentage undersøgelsen 'At føle sig hjemme'

Sagsnr.: S2020-03315

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler reservation af beløb i strategipuljen til at gentage undersøgelsen 'At føle sig hjemme' i 2024.

Indstilling

Formandskabet indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) godkender at gennemføre undersøgelsen 'At føle sig hjemme' i 2024 og i strategipuljen afsætter en økonomisk ramme på 200.560 kr. inkl. moms til opgaven.

Sagsfremstilling

Projektet 'At føle sig hjemme' er en del af udmøntningen af foreningens strategi 'Stærke lokale fællesskaber'. I foråret 2021 blev der på den baggrund og med hjælp fra eksterne konsulenter udviklet og gennemført en omfattende undersøgelse blandt alle foreningens beboere om deres hjemfølelse i AAB.

Undersøgelsen måler ved hjælp af et hjemlighedsindeks, hvordan AAB's beboere føler sig hjemme i AAB. At føle sig hjemme i AAB kan forstås på tre niveauer:

- a. at føle sig hjemme i sin bolig
- b. at føle sig hjemme i sin boligafdeling
- c. at føle sig hjemme i foreningen.

På en skala fra 1-10 blev hjemfølelsen målt til 7,2 på en 10 skala. Ifm. strategiarbejdet blev der fastlagt succeskriterier og nr. 6 lød: 'Beboerne vurderer, at de føler sig hjemme i AAB til mindst syv, på en skala fra ét – ti.' På den baggrund blev det vurderet, at AAB ikke har en brændende platform ift. at iværksætte ekstraordinære tiltag målrettet at styrke beboernes hjemfølelse i AAB.

Det er dog også vurderingen, at det vil være relevant at holde øje med udviklingen i beboernes hjemfølelse over tid, så det er muligt at iværksætte indsatser, der understøtter og evt. højner følelsen af at føle sig hjemme, hvis det skulle blive aktuelt.

Derfor er det anbefalingen, at undersøgelsen gentages i 2024.

Økonomi

Konsulentvirksomheden Analyse & Tal, der har bidraget til udvikling og gennemførelse af 'At føle sig hjemme'-undersøgelsen i 2021, har givet et prisoverslag på 190.000 kr. inkl. moms for at gennemføre undersøgelsen igen i 2024. Prisen er et foreløbigt prisoverslag. Der vil blive indhentet endelig pris inden undersøgelsen gennemføres. Herudover afsættes der 30 interne arbejdstimer.

Pris i alt for gennemførelse af undersøgelsen er: 200.560 kr.

I beløbet indgår alene arbejdstimer til gennemførelsen af selve undersøgelsen. Eventuel bredere kommunikation om undersøgelsens resultater og/eller indsatser foranlediget af resultaterne er således ikke inkluderet.

OB har afsat 13,5 mio. kr. til strategiarbejdet. Der er foreløbig disponeret 2,34 mio. kr., jf. vedlagte bilag.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte ved mødet den 24. juni 2020 den økonomiske ramme for undersøgelsen. Strategifølgegruppen fik præsenteret resultatet af analysen ved møde den 21. april 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Hvis OB godkender indstillingen, gennemføres undersøgelsen igen i 2024.

Bilag:

[Strategipulje, pr. 29-09-2021.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Der var enighed om at gennemføre undersøgelsen 'At føle sig hjemme' i efteråret 2023. Dette forudsætter, dog, at der inden da er arbejdet med resultatet af den første undersøgelse.

7. Behandling - Ordinært repræsentantskabsmøde; dagsorden 24. november 2021

Sagsnr.: S2020-06929

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 24. november 2021.

Indstilling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende dagsorden for indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde den 24. november 2021.

Sagsfremstilling

Der er truffet aftale med Knud-Erik Kofoed om at dirigere mødets forhandlinger.

Mødet holdes på Hotel Scandic Sydhavnen, 0,5 km. fra Sydhavn station. Der er gratis parkering ved hotellet.

Der vil forud for mødet blive serveret en In Room Lunch, indeholdende

- 1 dagens suppe med friskbagt brød
- 1 wrap eller sandwich
- 1 varm urban Take Away ret – f.eks. orientalsk to-go-box med ris eller nudler, dansk Angus hotdog, toast eller sliders.

Udvalgsformand og sekretær forbereder sammen præsentation af det politiske udvalg.

Økonomi

Ca. 70.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmøde blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 25. november 2020.

OB har den 1. september 2021 besluttet igen at invitere en gæst fra hver afdeling med taleret, men uden stemmeret.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet er AAB's øverste myndighed, hvor afdelingernes beboere via repræsentation har mulighed for at påvirke den overordnede udvikling i AAB.

Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 5

Stk. 5

Repræsentantskabet vælger et stemmeudvalg, hvis opgave det er at bistå dirigenten ved repræsentantskabsmøderne med at afvikle afstemninger, efter dirigentens nærmere instruktion. Udvalget består af tre medlemmer, valgt blandt medlemmerne af repræsentantskabet.

§ 6

Repræsentantskabet holder to ordinære møder årligt inden udgangen af juni og november måned.

Stk. 2

Mødeplanen for næste år godkendes af repræsentantskabet på mødet, der afvikles inden udgangen af juni.

§ 7

Stk. 1

Repræsentantskabets ordinære møder indkaldes af formanden med det varsel, der fremgår af vedtægternes § 7, stk. 1. Indkaldelsen anses for rettidigt indkaldt, når den er udsendt digitalt eller ved brev inden døgnets afslutning, senest fire uger før mødets afholdelse.

Stk. 3

Har et medlem af repræsentantskabet overfor boligorganisationen fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan indkaldelsen ikke sendes digitalt.

Stk. 5

Med indkaldelsen til ordinært møde inden udgangen af november måned udsendes en standard dagsorden, der omfatter følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af budget for Boligforeningen AAB for det kommende år
3. Behandling af eventuelt indkomne forslag
4. Eventuelt

§ 8

Forslag, som er modtaget i administrationen inden kl. 12.00 senest to uger før mødets afholdelse, betragtes modtaget rettidigt og kan behandles på mødet, jf. vedtægternes § 8.

Vedtægter

§ 7

Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst fire ugers varsel til samtlige repræsentantskabsmedlemmer.

Indkaldelsen skal angive tid, sted samt dagsorden for repræsentantskabsmødet

Stk. 3

Repræsentantskabet holder selvstændigt budgetmøde i fjerde kvartal. Ved dette møde kan der også behandles forslag

Formanden indkalder, jf. vedtægternes § 7, til repræsentantskabsmødet.

Implementering

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 27. oktober 2021.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 10. november 2021 kl. 12.00. Endelig dagsorden udsendes elektronisk senest den 17. november 2021.

Bilag:

[Repræsentantskabsmøde den 24. november 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

De politiske udvalgs formænd og sekretærer indkaldes til fælles on-line møde for at aftale form for afrapporteringen til repræsentantskabsmødet i november. Oplægget forelægges OB på næste møde.

Indstillingen blev godkendt.

8. Behandling - Erhvervslejemål, afdeling 48 (lukket)

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

9. Behandling - Fordeling af vederlag til organisationsbestyrelsen 2022

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

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

Behandling

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender fordelingen og forhøjelsen af vederlaget, jf. bilaget.

Sagsfremstilling

OB har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles efter den model, der fremgår af bilaget.

Det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår må ikke overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen, og 41,91 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 = 116 som basis.

Ovennævnte 69,86 kr. og 41,91 kr. bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis 86,71 kr. og 52,02 kr. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2021, hvilket for AAB's vedkommende betyder pr. 1. januar 2022.

	2022	2021
Første 100 lejemålsenheder	86,71	84,43
Øvrige lejemålsenheder	52,02	50,65

Økonomi

Organisationsbestyrelsernes vederlag vil skulle reguleres pr. 1. januar 2022 i henhold til ovenstående.

Beboerdemokratisk behandling

Ikke relevant.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Indenrigs- og Socialministeriets Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 70 af 26. januar 2018 med senere ændringer, § 14. stk. 1.

Implementering

De nye takster indgår i budget 2022.

Bilag:

[Fordeling af vederlag 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

10. Behandling - Efterårskonference 2021: Status på program

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Programmet for årets efterårskonference er lagt an på en overvægt af praktisk orienterede workshops med fokus på arbejdet i bestyrelserne, under overskriften 'Hvordan bliver det lettere at være afdelingsbestyrelse i AAB?'

Behandling

Det indstilles, at OB tager det foreløbige program for efterårskonferencen 2021 til efterretning og i forlængelse heraf drøfter OB's deltagelse i det.

Sagsfremstilling

Programmet afspejler, at deltagerne i evalueringen efter sidste efterårskonference i 2019 efterspurgte mere håndgribelige emner og indslag, der kan anvendes hjemme i bestyrelsen. Konferencen i år har derfor mere fokus på læring i workshopform, hvor deltagerne bliver inspireret og kan dele viden og erfaringer med hinanden.

Programmet lægger op til, at særligt OB's formand er på scenen jævnligt i løbet af konferencen, mens OB's rolle i øvrigt primært er at være synlige i fælles-debatterne, aktive i workshops og derudover fungere som bordformænd i gruppearbejdet om søndagen.

PROGRAM pr. 22. september 2021

Overskrift: 'Hvordan bliver det lettere at være afdelingsbestyrelse i AAB?'

Fredag

16.00-17.30 Ankomst og indtjekning

17.30-19.00 Middag

19.00-19.10 Velkomst v/formanden

19.10 Oplæg og debat: Forfatter Lars Olsen – Udskiftningen af Københavns befolkning
Facilitator: direktøren

Lørdag

9.00-9.15 Godmorgen og program for weekenden v/formand og direktør

9.15-10.00 Plenum og gruppearbejde: Foreningens strategi: Hvad har vi gjort og hvad skal vi gøre? Et konkret indkig i et strategiprojekt: Kundeoplevelser v/formand, direktør og Hildebrandt og Brandi

10.15-11.45 Workshops runde I

11.45-13:15 Frokost

Kom og se BeboerWeb og BeboerAAB og interaktiv gåtur i området

13.15-14.45 Workshops runde II

15.00-16.30 Workshops runde III

16.45-17.30 Plenum: Effektivisering v/formand, direktør og økonomichef

- 17.30-18.45 Pause
18.45- Velkomstdrink og festmiddag med underholdende indslag

Søndag

- 9.30-11.00 Plenum og gruppearbejde: Hvordan bruger jeg det, jeg lærte på konferencen, hjemme i afdelingen? v/ Anette Wothers
11.00-11.15 Pause
11.15-12.15 Plenum og gruppearbejde: Grafisk facilitering (under afklaring)
12:15 Sandwich, øl/vand og tak for denne gang

De workshops, der er udbudt i invitationen er:

Bestyrelsen

- Hverdagen i bestyrelsen v/vicedirektør Pia Skov og afdelingsrådgiver Annabell Stampe
- Planlæg de daglige opgaver i bestyrelsen v/ ekstern (uafklaret)

HR

- Personaleledelse v/ekstern (uafklaret)

Kommunikation

- Kommunikation i Boligforeningen AAB v/kommunikations- og afdelingsrådgiver Kent Husted
- Do's and don't's når afdelingsbestyrelsen bruger sociale medier v/ Katrine Thielke (ekstern)

Byggeri, Drift og Vedligehold

- Renoveringer, helhedsplaner og klimatiltag v/Byggechef Andreas Damm/fagchef Lars Vind Scheerer/chef for FM Casper Skou
- Flytteboliger v/Kundeservice
- BeboerAAB/Driftsstyring v/specialkonsulent Morten Lund

Jura

- Persondata og GDPR i afdelingen v/IT-chef Michael Storgaard
- Leasing-, leje- og serviceaftaler v/Team Jura

Økonomi

- Fællesindkøb og 'udbud v/Indkøbskonsulent Charlotte Immergut
- Effektivisering – næste etape v/controller Asbjørn Andersen
- Beboerweb – hvordan fungerer det og hvad kan I bruge det til? v/koordinator og projektleder Jim Nielsen

Afdelingen og beboerne

- Udsættelser – hvordan er processen? v/Team Jura
- Hvordan rummer vi mangfoldigheden i AAB? v/boligsocial konsulent Karina Dalgas
- Opgangsmøder v/boligsocial konsulent Gitte Aarrejærvi
- Mægling og konflikthåndtering v/ekstern (uafklaret)

Andet

- Kundeoplevelsen v/Kundechef Henrik Schultz

Det endelige program og antal af workshops justeres, når vi kender det endelige deltagerantal og de ønsker, de har afgivet med tilmeldingen.

Tilmeldingsfristen er den 26. september. Den 20. september var der ca. 60 tilmeldte. Der udsendes en påmindelse den 21. september.

Økonomi

Foreningens udgift til konferencen er sat til at være 210.000 kr., mens øvrige udgifter skal dækkes af deltagergebyret. Den samlede indtægt for deltagernes betaling kendes dog først, når der har været frist for tilmelding.

Deltagergebyret fastsat til kr. 5.100 for hele weekenden.

Beboerdemokratisk behandling

OB har behandlet rammen for årets efterårskonference ved mødet den 7. april 2021

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Der er udsendt invitationer med foreløbigt program. Tilmeldingsfristen er den 26. september 2021.

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Efter ønske fra udvalget Beboerdemokrati (BDU) vil programmet blive tilpasset, så der bliver en fælles seance om god tone, hvorfor der bliver en workshop runde mindre.

Der er pt. 77 tilmeldte. Listen sendes til OB. Det er aftalt, at administrationen ringer til afdelingerne og opfordre dem til at tilmelde sig.

Med disse ændringer blev det foreløbige program taget til efterretning.

11. Behandling - 2022 mødeplan og årshjul for repræsentantskab og OB

Sagsnr.: S2016-00350

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Mødeplanen indeholder dato for møder og andre arrangementer for repræsentantskab og organisationsbestyrelse (OB) i 2021. OB's møder ligger fortsat første onsdag i måneden, dog ikke i januar, juli og august.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at:

- a. Beslutte om der forsat skal afvikles dialogmøder og i givet fald hvornår disse skal afholdes
- b. Beslutte om OB's årsmiddag skal afholdes i 2022
- c. Godkende at der etableres et dirigentkorps, som kan bistå ved afvikling af afdelingsmøder i AAB. BDU/Administrationen skal udforme rammer for dirigentkorpset til behandling senest til mødet i februar 2022.

Sagsfremstilling

Af hensyn til, at så mange medlemmer som muligt har mulighed for at deltage, fastlægges OB's mødekalender for et år ad gangen.

Udover de ordinære møder indeholder udkastet til årshjul:

- Dialogmøder med afdelinger (marts). Datoer skal fastlægges.
- To OB-seminarer (fredag – søndag: januar og august)
- Repræsentantskabets besigtigelsestur (marts)
- Fælles møde for parlamentariske afdelinger (marts)
- Temadag for ejendomsfunktionærer (maj)
- Ekstraordinære møde(r) inden repræsentantskabsmøder (maj og november)
- Efterårskonference (oktober)
- OB's årsmiddag (november)

Dialogmøder, årsmiddagen og efterårskonferencen er indarbejdet i oversigten. Begge forudsætter naturligvis at OB viderefører aktiviteterne.

Formandskabet foreslår også at OB beder BDU/administrationen om at komme med forslag til ramme for dirigentkorps i AAB, som kan bistå afdelingerne med at dirigere afdelingsmøder mod betaling af et beløb, der svarer til udgifterne.

Tilbagevendende dagsordenspunkter

OB's tilbagevendende dagsordenspunkter er fordelt ud på årets møder, så det efter bedste vurdering hænger sammen med eksterne forhold (f.eks. styringsdialog), at emner i relation til hinanden behandles samtidig, og at det er muligt at nå at producere materiale.

Der kan i løbet af året vise sig behov for at flytte rundt på emnerne, f.eks. som følge af ny lovgivning. I så fald aftales dette med formandskabet og det nævnes i direktionsberetningen.

Dagsordenspunkterne indeholder en markering af om punktet forventes at være en sag til behandling, godkendelse eller en efterretningssag. Formandskabet kan iht. forretningsordenen ændre dette, når det konkrete møde planlægges, hvis der f.eks. er behov for at drøfte et emne, der er udvalgsbehandlet, dybere.

Udvalgsbehandling af emner

Revision af politikker skal forberedes gennem udvalgene. Udvalgsformand og sekretær modtager en udvidet udgave af årshjulet hvoraf det fremgår, hvornår udvalget senest skal have behandlet revision af den relevante politik, så den kan behandles i OB på det fastsatte tidspunkt. Færdig behandling i regi af udvalg prioriteres højere end at ramme den måned, der stiles mod ved årets indgang, idet det kan vise sig, at det er behov for flere drøftelser og lign.

Udvalgsbehandlede sager vil normalt blive forelagt OB til godkendelse.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Mødeplan og årshjul godkendes af OB. Udvalgsformænd og -sekretærer modtager en udvidet version, hvor det fremgår, hvornår sager skal være færdigbehandlet i udvalg for at være klar til behandling i OB, jf., årshjulet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Publiceres i OB's digitale mappe i Prepare senest 14 dage efter beslutning.

Regler

OB's møderække er fastlagt i forretningsordenen for OB § 4, stk. 1.

OB godkender følgende års mødeplan i oktober måned, jf. forretningsorden for OB § 4, stk. 1. Formandskabet forbereder med bistand fra direktionen OB's møder, jf. forretningsorden for formandskabet § 5, stk. 1.

Formanden indkalder repræsentantskabet med mindst fire ugers varsel, jf. vedtægternes § 7, stk. 1.

Driftsbekendtgørelsens § 74 indeholder regler for regnskabs indsendelse til offentlige myndigheder:

Stk. 1: Regnskabet for den almene boligorganisation og samtlige afdelingsregnskaber bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokoller indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, jf. kapitel 21, samt til Landsbyggefonden, jf. stk. 4.

Stk. 4: Regnskaber skal indsendes til Landsbyggefonden efter stk. 1, i en edb-baseret form efter retningslinjer, der fastlægges af Landsbyggefonden. Foreløbig indsendelse sker inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning med mulighed for rettelser inden for yderligere 1 måned. Retningslinjerne skal godkendes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse modtager udvalgsformand og -sekretær en udvidet udgave af årshjulet mhp. forberedelse af udvalgs møder.

Bilag:

[Kalender 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Det blev foreslået at overveje en udvidelse af OB, så arbejdet kan fordeles på flere personer. Der var enighed om, at dette ikke er aktuelt pt.

OB besluttede, at

- det i forbindelse med efterårskonferencen undersøges blandt deltagerne, om dialogmøderne ønskes fastholdt i sin nuværende form, samt hvilke emner, der i givet fald efterspørges
- fastholde årsmiddagen og flytte den til fredag
- bede BDU udarbejde oplæg vedrørende etablering af et dirigentkorps, og at OB kun deltager i afdelingsmøderne hvert andet år, medmindre der er et særligt behov.

Formandskabet vender tilbage med et oplæg om, at OB hen over året besøger alle afdelingsbestyrelser.

12. Behandling - Obligatoriske opgaver for administrative afdelingsbestyrelser (revideret sanktionstrappe)

Sagsnr.: S2020-05221

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Sagen omhandler forslag til en forenkling af organisationsbestyrelsens (OB's) vedtagne sanktionstrappe overfor afdelinger, der ikke helt løser deres administrative opgaver.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende:

- en revideret sanktionstrappe med virkning fra 1. januar 2022 overfor afdelinger, der ikke løser sine administrative opgaver, jf. bilag.
- at administrationen fra beslutningen træffes, stopper med at følge op iht. den hidtidige sanktionstrappe.
- at direktionen, inden sag om at fratage en afdeling driftsansvaret forelægges for OB, afgiver indstilling og drøfter sagen med formandskabet.

Sagsfremstilling

OB besluttede i maj 2017 efter indstilling fra en intern OB-arbejdsgruppe en række aktiviteter og tiltag, der skulle sikre, at der blev taget hånd om tilsynets bekymringspunkter i afgørelse af 7. februar 2017 vedrørende sagen i afdeling 19. Tilsynet fremførte, at OB fremadrettet skulle erstatte den tillidsbaserede tilgang til tilsyn og kontrol med en mere systematisk kontrol.

OB besluttede, at vedtægternes § 20 betyder, at direktøren er tillagt den fulde instruktionsbeføjelse i forhold til de uddelegerede administrative opgaver. OB vedtog, at instruktionsbeføjelsen betyder, at de administrative opgaver skal løses, som hvis der var tale om en ansat, og hvis de administrative opgaver ikke løses helt, tages en sanktionstrappe i anvendelse, som beskrevet i det vedlagte bilag.

Formandskabet har evalueret sanktionstrappen og foreslår på den baggrund en forenkling af trappen, hvor træk i honorar udgår, og der indsættes tidsfrister, jf. det vedlagte bilag.

Det foreslås, at de nye tidsfrister træder i kraft pr. 1. januar 2022, så systemunderstøttelsen kan nås tilpasset. Særskilt for de beboere, der har opnået nyvalg ved afdelingsmøderne i 2021, så vil fristen for erhvervelse af bestyrelseskørekortet løbe fra 1. januar 2022.

I den beslutning OB traf i maj 2017 var der opgaver, som nu er blevet godt indarbejdet og derfor fremgår af den faste praksis, som er beskrevet i afdelingshåndbogen. Opgaverne skal forsat løses af afdelingsbestyrelserne, men det vurderes, at disse ikke længere behøver at være omfattet af egentlige sanktioner ved manglende overholdelse af forretningsgangen.

For afdelingerne omhandler det:

- Obligatoriske brug af centralt elektronisk rekvisitionssystem.
- Bestyrelsens månedlige stikprøver af faktura.
- Obligatorisk brug af iSyn til vurdering af indhentning af tilbud samt sikring af, at alle arbejder, som ved fraflytningssyn er vurderet til udbedring – normal, istandsættelse, misligholdelse og turnusarbejder iht. vedligeholdelsesreglement.
- Standard for øvre grænse for maksimum beløb på bankkonti.
- Forretningsgang for godkendelse af tillægsbevillinger og overførsler på dv-planen.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

OB behandlede ved møde den 10. maj 2017 OB's arbejdsgruppes notat om udmøntning af konsekvenser af afdeling 19 sagen mv.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Trappen bringes i anvendelse i forhold til administrative afdelingsbestyrelser.

Regler

AAB's vedtægter § 20:

'Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at visse administrative opgaver optaget i en forretningsorden kan uddelegeres til afdelingsbestyrelser.

Opgaverne varetages under ansvar overfor Boligforeningen AAB's direktør.

Stk. 2.

Et medlem af afdelingsbestyrelsen kan ikke pålægges at udføre administrative opgaver efter stk. 1.

Stk. 3.

Organisationsbestyrelsen kan efter indstilling fra direktøren fratage en afdelingsbestyrelse de administrative opgaver, hvis afdelingsbestyrelsen forsømmer eller ikke udfører opgaverne på betryggende vis.'

Implementering

Den 1. januar 2022.

Bilag:

[Formandskabets forslag til revidret sanktionstrappe.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

13. Halvårlig drøftelse af samarbejdet med direktionen 2021 (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

14. Behandling - Evaluering af medlemsskab af Eurhonet

Sagsnr.: S2017-00143

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) godkendte i september 2019 at melde AAB ind i Eurhonet for en etårig prøveperiode. Den blev forlænget i 2020 grundet COVID-19. OB skal tage stilling til om prøveperioden skal forlænges yderligere grundet COVID-19.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at forlænge prøveperioden yderligere et år, da netværket fortsat ikke har været aktivt.

Sagsfremstilling

Eurhonet – The European Housing Network – er et europæisk netværk med 38 tilknyttede boligorganisationer fra Frankrig, Tyskland, Italien, Sverige, Østrig og Storbritannien med i alt 2,3 mio. beboere. AAB er det eneste danske medlem af netværket.

Netværket har kørt med et meget lavt aktivitetsniveau i 2021 grundet COVID-19. AAB's direktør er medlem af Eurhonets bestyrelse og har dog deltaget i flere virtuelle bestyrelsesmøder. Deltager også i Eurhonets struktur og taskforce, der skal komme med forslag til en forbedring af netværkets opgaver og struktur.

AAB meldte sig ind i Eurhonet pr. 1. januar 2020 for en etårig prøveperiode. På grund af COVID-19 besluttede OB den 7. oktober 2020 at forlænge prøveperioden for et år. Netværket har ikke været aktivt i det meste af 2021, hvorfor der fortsat ikke er grundlag for at evaluere prøvemedlemsskabet. Administrationen foreslår derfor, at prøvemedlemsskabet forlænges yderligere et år.

Netværket har til formål at udveksle erfaringer og ideer om drift og udvikling af almene boliger, f.eks. i forhold til nybyggeri, kundeservice, energioptimering og HR.

Eurhonet har fem overordnede strategiske mål:

1. Adressere boligmangel og udfordringer omkring etablering af blandede byer

2. Udvikle løsninger til fremtidssikring og renoveringer af eksisterende boliger
3. Arbejde med sociale problemer, segregering og integration
4. Tilvejebringe grønne løsninger i forhold til energiforbrug m.v.
5. Supportere medlemmerne ved at udvikle 'Best Practice' i forhold til organisatorisk og administrativ drift.

I tilknytning til de strategiske mål, er der nedsat fem tværnationale arbejdsgrupper. Netværkets sekretariat holder til i Bruxelles. Der afholdes en årlig generalforsamling. Der kan læses mere om netværket på <https://www.eurhonet.eu/>

Økonomi

Medlemskabet koster € 7.500 årligt, svarende til ca. 56.000 kr. AAB blev tilbudt ét års prøvemedlemsskab til halv pris, hvor vi kan vurdere, om netværket giver værdi for AAB. Dertil kommer rejseudgifter til deltagelse i netværk og generalforsamling. Medlemskontingentet for 2021 er halveret grundet det lave aktivitetsniveau. Kontingent for 2022 forventes af være omkring € 7.500.

Beboerdemokratisk behandling

OB har besluttet prøvemedlemsskab i september 2019 og den 7. oktober 2020 besluttet at forlænge prøvemedlemsskabet med et år.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

15. Fusion med Sporvejsfunktionærnes Boligforening (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

16. Godkendelse - Afdeling 75-2; Dispositionsfond - reservation til merudgift (tillægskøbesum)

Sagsnr.: S2018-00834

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Efter afslutning af byggeregnskabet har Københavns Kommune meddelt, at der skal betales tillægskøbesum. Beløbet skal fastsættes af en valuar og kendes derfor ikke. Det vurderes imidlertid, at den ene mio. kr., der er afsat i byggeregnskabet, er for lavt. Sagen handler om reservation af 1,3 mio. kr. på dispositionsfonden indtil der foreligger endelig afgørelse.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- a. dispositionsfonden dækker merudgifter til tillægskøbesum.
- b. reservere 1,3 mio. kr. på dispositionsfonden, svarende til forskellen mellem den af Københavns Kommune anslåede, foreløbige fastlagte tillægskøbesum, fratrukket mindre forbrug på afsætningskontoen i byggeregnskabet.

Sagsfremstilling

Afdeling 75, etape 2, er 13 familieboliger i etagebyggeri med boligareal på 1.430 m². Da byggeriet er et nybyggeri, skal der bygges inden for et maksimumsbeløb/ramme, og hvis denne ramme bliver overskredet, skal dispositionsfonden dække merudgiften.

I byggeregnskabet er der afsat et beløb på 1,0 mio. kr. til betaling af tillægskøbesum til Københavns Kommune. Kommunen er ved godkendelse af byggeregnskabet ikke vendt tilbage vedrørende tillægskøbesum. Trods gentagne henvendelser til kommunens Teknik- og Miljøforvaltning i 2020 og 2021 har kommunen ikke meldt tilbage ift. eventuel afregning af tillægskøbesum.

I august 2021 blev kommunens Økonomiforvaltning kontaktet for at få sagen endeligt afsluttet. Økonomiforvaltningen meldte tilbage, at der skulle betales tillægskøbesum, da byggeriet var afsluttet før reglerne blev ændret pr. 1. april 2021, og kommunen fik mulighed for at undlade opkrævning af tillægskøbesum for nybyggede almene boligafdelinger.

Ved gennemgang af sagen i administrationen er det konstateret, at det afsatte beløb er for lavt og rettelig burde have været ca. 3 mio. kr. De samlede ikke anvendte midler på afsætningskontoen udgør 1,7 mio. kr. Det er således forventeligt, at sagen fordyres med ca. 1,3 mio. kr. Det endelige tal er dog først kendt, når kommunen via valuar har fastlagt den endelige tillægskøbesum. Sagen vil herefter være endeligt afsluttet.

Økonomi

Der anvendes ca. 1,3 mio. kr. fra dispositionsfonden.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet vedtog den 24. februar 2010 at oprette en ny afdeling på hjørnet af Amagerbrogade/Gerbrandtsvej. Ligeledes vedtog repræsentantskabet at sammenlægge afdeling 75 og afdeling 75, 2 etape, efter opførelsen.

Merudgiften på byggesagen på 2,9 mio. kr. blev godkendt finansieret af dispositionsfonden på OB-møde den 4. december 2019.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Regler

Der findes ikke særlige regler, som regulerer kommunens ret til at opkræve tillægskøbesum, men adgangen hertil er fastslået i domspraksis på grundlag af aftaleretlige og forvaltningsretlige grundsætninger. (https://www.ft.dk/samling/20201/lovforslag/l113/20201_l113_som_fremsat.htm)

Implementering

Tillægskøbesummen betales når det endelige beløb kendes.

Bilag:

[Forventet udvikling Foreningens Dispositionsfond - Oktober 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

17. Godkendelse - Prokura; godkendelse af fakturaer under 5.000 kr.

Sagsnr.: S2017-00166

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler ændring af regler for godkendelse af fakturaer under 5.000 kr. inkl. moms.

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at alle fakturaer, der vedrører konto 115, 116 samt 305.10, og hvor beløbet er under 5.000 kr. inkl. moms, bliver automatisk godkendt når fakturaen ikke afviger mere end 25 % fra rekvisitionen.

Sagsfremstilling

Èt af tiltagene i forlængelse af sagen om svig i afdeling 46 blev at ændre prokurareglerne fra 1. november 2021, så alle fakturaer nu skal kontrolleres inden godkendelse. Indstillingen ændrer dette, så følgende er gældende i såvel administrative, som parlamentariske afdelinger:

Når en afdeling har en faktura på mindre end 5.000 kr., og denne ikke afviger mere end 25 % fra rekvisitionen, bliver denne godkendt automatisk.

En rekvisition kan kun benyttes én gang, så lukkes denne automatisk, så rekvisitioner ikke kan genbruges.

Konto 116 Aktivitet 1 (flyttelejligheder). Der sker der en kontrol i forbindelse med Indflytningssyn. Dette er ca. 25 % af alle faktura under 5.000 kr. på konto 116.

Konto 30510. Her taler vi om arbejder der skal stå i synsrapporten og prisoverslag som er udleveret/sendt til fraflytter og godkendt af en inspektør

Forud for svig-sagen i afdeling 46 var følgende gældende i Ejendomsservice & Fraflytning:

'5.000 kr. reglen'

Hvis en parlamentarisk afdeling havde en faktura på mindre end 5.000 kr., og denne ikke afveg mere end 25 % fra rekvisitionen, blev denne godkendt af én medarbejder i kreditorgruppen i Økonomi.

En rekvisition kan kun benyttes én gang, så lukkes denne automatisk. Det betyder at faktura så skal køre igennem uden rekvisition

Hvis en parlamentarisk afdeling havde en faktura mindre end 5.000 kr. uden rekvisition, kunne denne godkendes af én driftsassistent i Ejendomsservice & Fraflytning.

Ikke planlagte udgifter på flytteboliger (konto 116.31)

Hvis en parlamentarisk afdeling havde en faktura med rekvisition på "Ikke planlagt arbejde på en flyttebolig" kunne denne godkendes af én regnskabsmedarbejder.

Prokura i UNIK var i de tilfælde sat op således, at der ikke skulle 2. godkendes. Det omtales som 'automatisk godkendelse'.

Økonomi

Ejendomsservice & Fraflytning har i første halvår 2021 ca. 8.000 fakturaer med rekvisition under 5.000 kr. Det forventes for hele året at blive til 16.000 fakturaer. Da godkendelse blev lagt tilbage til inspektørerne, fik de derfor en ekstra opgave.

	Antal faktura	Sagsbehandlingstid pr. stk. i sek.	Sagsbehandlingstid i alt i sek.	Sagsbehandlingstid i alt i timer
Driftsassistenten	16.000 stk.	25 sek.	400.000 sek.	111 timer
Inspektør (95 %)	15.200 stk.	25 sek.	380.000 sek.	105 timer
Inspektør (5 %)	800 stk.	120 sek.	96.000 sek.	26 timer
				242 timer

Beboerdemokratisk behandling

Beslutningen træffes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Alle afdelinger vil få fordelene ved ikke at skulle godkende fakturaerne.

Regler

Det er op til den enkelte organisation at sætte sikkerhedsniveau. AAB's revisor anbefaler dobbeltgodkendelse i forbindelse med betaling af fakturaer over 15.000 kr.

Implementering

Senest 14 dage efter OB's evt. godkendelse bliver der udsendt AAB Cirkulære om ændringen og Afdelingshåndbogen opdateres.

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

18. Godkendelse - Politik for finansiel styring 2021

Sagsnr.: S2017-00161

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Administrationen foreslår en ændring af den nuværende praksis for kapitalforvaltning, hvor antallet af kapitalforvaltere reduceres fra tre til to i forbindelse med udbud af kapitalforvaltning med nye kontraktens ikrafttrædelse 1. januar 2022. I samme forbindelse har administrationen undersøgt muligheden for at indgå i en investeringsforening.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at,

- godkende den finansielle styringspolitik med ændringer
- reducere antallet af kapitalforvaltere fra tre til to.

Sagsfremstilling

Den finansielle styringspolitik foreslås godkendt med mindre ændringer og tilføjelse af et afsnit vedrørende sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Med udgangspunkt i kravet om sparsommelighed produktivitet og effektivitet, foreslås det at ændre den nuværende praksis for kapitalforvaltning, hvorved antallet af kapitalforvaltere reduceres fra tre til to.

Det er ensbetydende med højere administrationsudgifter at have tre kapitalforvaltere fremfor to, da alle tre kapitalforvaltere har en prisstruktur, hvor de tager den højeste sats for administration af den første krone og satsen falder så løbende med beløbet, der forvaltes, op til en minimumssats. Dette giver mening ud fra, at de alle har nogle faste omkostninger, der skal dækkes og derfor har en højere startsats. En samling af kapitalforvaltningen hos to forvaltere, vil således med den nuværende prisstruktur give en årlig besparelse på ca. 0,1 mio. kr. Det skal understreges, at dette er en permanent årlig merudgift ved at have tre forvaltere og er en sikker besparelse ved at gå fra tre til to forvaltere

Alt andet lige øges risikoen med færre kapitalforvaltere. Det er dog administrationens vurdering, at dette er ret begrænset, givet den ensartede risikoprofil hos alle forvaltere (danske obligationer med kort varighed) og opvejes delvist af en sikker besparelse på administrationsomkostninger ved at have færre forvaltere.

Investeringsforening

Andre boligorganisationer har med stor succes investeret i investeringsforeninger. Administrationen har derfor undersøgt om noget lignende kunne være en god ide for AAB.

KAB og Lejerbo har lavet en fælles forening med ekstern administrator. Den store gevinst ved denne løsning er, at det sparede dem for arbejdet ifm. værdiansættelse af formuerne flere gange årligt i de forskellige organisationer, de administrerer. Samtidig giver det en lavere omkostningsstruktur for de meget små organisationer, de administrerer.

Ingen af disse argumenter kan bruges i AAB, der er en samlet forening(organisation) med samme regnskabsår og tilstrækkelig stor formue til, at vi selv kan oppebære den lave omkostning.

Investeringsprofil/risikoprofil

AAB har valgt en konservativ profil med en varighed på 0-3 år. Det har vi valgt for at have mindst muligt udsving i afkastet. Det er stadig administrationens opfattelse, at dette er det rigtige valg for AAB.

KAB og Lejerbo har valgt at have en varighed på 0-5 år. Det betyder, at de i flere år har haft et bedre afkast end AAB. Men det betyder også, at de har haft en større risiko for tab.

Økonomi

Den finansielle styringspolitik's formål er at fastlægge rammerne og retningslinjerne for indgåelse af aftaler på det finansielle område for AAB. Ud fra historiske afkast, er der en formodning om, at færre kapitalforvaltere vil øge afkastet på AAB's fælles formue og afdelingernes opsparede midler. Der vil desuden være en sikker besparelse i administrationsomkostninger på ca. 0,1 mio. kr. ved at gå fra tre til to kapitalforvaltere.

Beboerdemokratisk behandling

Den finansielle styringspolitik blev behandlet af RU den 15. september 2021, med henblik på behandling på OB-mødet den 6. oktober 2021.

Næste revision af politikken vil være i august 2024.

Den finansielle styringspolitik blev behandlet af RU den 16. juni 2021, hvor det blev besluttet, at administrationen skulle undersøge om deltagelse i KAB og Lejerbos investeringsforening var en fordel for AAB.

AAB's finansielle styringspolitik er senest gennemgået medio 2020 og blev behandlet i OB i september 2020. Der var i den sammenhæng en drøftelse af, om antallet af kapitalforvaltere skulle

reduceres fra tre til to. Dette blev på daværende tidspunkt afvist. Den finansielle styringspolitik skal igen opdateres september 2021. Fremadrettet vil den finansielle styringspolitik, ligesom AAB's øvrige politikker kun opdateres hvert tredje år, medmindre særlige forhold gør sig gældende, herunder ændringer i lovgivning eller større ændringer i markedsforhold, der kan have betydning for optimal finansiell styring i AAB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Politikken har til formål at forvalte foreningens midler bedst muligt med fokus på at sikre kapitalforvaring, for at mindske risikoen for negativt afkast. Alt andet lige vil det give et bedre afkast på opsparede midler at have færre forvaltere.

Regler

Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol, samt løbende fremme kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger, jf. driftsbekendtgørelsens § 13.

Implementering

Ændringen i forhold til antal kapitalforvaltere og investering i en investeringsforening, skal implementeres i forbindelse med nyt udbud af kapitalforvaltningen med nye kontraktors ikrafttrædelse pr. 1. januar 2022 (udskudt fra 1. oktober 2021). Eventuel afvikling af eksisterende portefølje hos kapitalforvaltere skal ske mest økonomisk hensigtsmæssigt, hvilket kan indebære en overgangsordning, hvor kapitalforvaltningen løbende overgår til to forvaltere.

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse lægges politikken på intranettet og i afdelingshåndbogen. Det kommunikerer i førstkommande Bestyrelsesnyt, at politikken er revideret.

Bilag:

[Finansiell styringspolitik.pdf](#)

[Investeringsforening.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

19. Godkendelse - Politik for underfinansierede dv-planer 2021

Sagsnr.: S2021-03463

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Politikken for afdelinger med underfinansierede dv-planer i AAB er blevet gennemgået og opdateret, herunder er der tilføjet afsnit vedrørende sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Formålet med politikken er, at give administrationen handlemuligheder i forhold til afdelinger med underfinansierede dv-planer.

Godkende

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende politikken for afdelinger med underfinansierede dv-planer i AAB med ændringer.

Sagsfremstilling

Dv-planerne bliver løbende opdateret med tilstandsregistreringerne, og det er i den sammenhæng tydeligt, at der er afdelinger med underfinansierede dv-planer, selvom henlæggelsesniveauet løbende er og bliver øget. Dette betyder, at der er afdelinger, der har behov for ekstern finansiering for at kunne gennemføre de planlagte arbejder.

Politikken skal give administrationen redskaber til at rådgive og hjælpe de afdelinger, der er berørt af underfinansierede dv-planer.

Politikken er blevet gennemgået og opdateret i henhold til aktuel status, herunder at tilstandsregistreringer foretages løbende, og at dv-planerne fremover gennemgår ekstern granskning i LBF-regi. Desuden er tilføjet afsnit vedrørende sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Hvis der i forlængelse af politikken er behov for midler fra dispositionsfonden eller trækningssretten, vil administrationen udarbejde særskilte indstillinger til OB's godkendelse.

Økonomi

Politikkens formål er at kunne hjælpe afdelinger, der ikke kan klare den nødvendige drift og vedligeholdelse af ejendommen. Politikken har således ikke selvstændigt økonomisk indhold, men skal understøtte sager med økonomisk indhold for den enkelte afdeling.

Beboerdemokratisk behandling

Politikken er behandlet i udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) den 7. september 2021 og RU den 15. september 2021.

ØDA foreslog, at sidste afsnit om sparsommelighed og effektivisering blev udvidet, så det fremgår, at sparsommelighed skal forstås som billigst mulig pris i forhold til levetid, og at administrationen understøtter afdelingen med tværgående analyser.

Politikken indstilles til godkendelse i OB med foreslåede ændringer.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det betyder, at nogle afdelinger vil kunne få gennemført de nødvendige arbejder, afdelingen har brug for at få gennemført uden huslejeniveauet bliver for højt i forhold til afdelingens beliggenhed.

Regler

Dv-planerne er underlagt reglerne i kapitel 14 driftsbekendtgørelsen. I driftsbekendtgørelsens § 63 og 65 fremgår, at afdelingerne skal henlægge et passende beløb, der af tilsynet er blevet præciseret som minimum 132 kr./m². Af driftsbekendtgørelsens § 64 fremgår det, at ejendommens tilstand skal granskes hvert femte år af en ekstern byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om dv-planen er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse lægges politikken på intranettet og i afdelingshåndbogen. Det kommunikeres i førstkommande Bestyrelsesnyt, at politikken er revideret.

Bilag:

[Politik for afdelinger med underfinansierede dv-planer i AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

20. Godkendelse - Revision af politik for forebyggelse af seksuel chikane

Sagsnr.: S2018-02759

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Administrationen har kun kendskab til en enkelt sag, hvor politikken og den tilhørende procedure har været anvendt eller indgået i sagsbehandling i de forgangne to år, og der lægges ved revisionen derfor alene op til sproglige ændringer.

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender politik for forebyggelse af seksuel chikane, jf. bilag.

Sagsfremstilling

Politik for forebyggelse af seksuel chikane skal revideres senest i november 2021. Der er enkelte sproglige rettelser som fremgår af bilaget. Administrationen har ikke kendskab til sager, hvor politikken og den tilhørende procedure har været anvendt eller indgået i sagshåndtering i de forgangne to år.

Formålet med politikken er blandt andet at forebygge situationer, hvor en medarbejder oplever at hans/hendes grænser overskrides. I politikken fremgår det derfor, at medarbejderen skal sige tydeligt fra, hvis hans/hendes grænser overskrides. Det kan medvirke til, at situationen ikke udvikler sig og derfor ikke kommer til administrationens kendskab. Det beskrives også, hvad der anses som uacceptabel og krænkende adfærd, hvilket også kan bidrage til forebyggelsen.

Det kan ikke udelukkes, at der har været medarbejdere, der har stået i en ubehagelig situation i løbet af de sidste to år, men håbet er, at politikken i så fald har bidraget til at situationen ikke er eskaleret.

Siden vedtagelsen af politikken har AAB også vedtaget og implementeret en politik for behandling af whistleblowersager, hvor der også er mulighed for – eventuelt anonymt - at indberette seksuel chikane.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i arbejdsmiljøudvalget ved mødet den 23. juni 2021 og i udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) den 7. september 2021. ØDA bemærkede, at det ifm. formidling af politikken med fordel kan oplyses, at det er bedst for alle parter, hvis evt. overtrædelse af politikken kommer frem umiddelbart i forlængelse af hændelsen, så den er i frisk erindring.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen

Regler

-

Implementering

I eftersommeren 2021 tilbydes arbejdsmiljøorganisationen som led i implementeringen af politikken supplerende arbejdsmiljøuddannelse i emnet.

Bilag:

[Politik for forebyggelse af seksuel chikane i Boligforeningen AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

21. Godkendelse - Ledelsesrapport 1. halvår 2021

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

For så vidt angår de udvalgte målepunkter for keredriften, har der hen over første halvår generelt været stabil målopfyldelse. Rapporten viser også, at vi har opfyldt kravene fra første effektiviseringsaftale, med en effektivisering på 10,76 %.

Ledelsesrapporten for 1. halvår 2021 viser, at status på arbejdet med de strategiske målsætninger er: syv grønne, tre gule og 15 røde. Organisationsbestyrelsen (OB) har siden halvårsrapporteringen reduceret succeskriterierne til 12.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til OB at godkende ledelsesrapporten for 1. halvår 2021.

Sagsfremstilling

AAB's ledelsesrapportering er OB's mulighed for halvårligt, på et overordnet grundlag at drøfte, om AAB's drift forløber tilfredsstillende i såvel afdelinger som administration. Rapporten skal afspejle, at den administrative ledelse har iværksat relevante korrigerende handlinger, hvor det har vist sig nødvendigt. Skulle det vise sig ikke at være tilfældet, har OB mulighed for at bede direktionen om at iværksætte konkrete tiltag eller fremlægge forslag til en eller flere korrigerende handlinger.

Ledelsesrapporten for 1. halvår 2021 følger det af OB besluttede nye format og indeholder:

- a. Aktuel driftsstatus
- b. Opfølgning på strategi
- c. Opfølgning på risiko
- d. Opfølgning på effektivisering
- e. Opfølgning på kapacitetsstyring
- f. Egenkapital og formueforvaltning
- g. Opfølgning på målstyring
- h. Opfølgning på projekter
- i. Opfølgning på OB beslutninger, afvigelser
- j. Lønbenchmark, rapporteres årligt
- k. IT-sikkerhed
- l. Status på igangværende retssager
- m. Til- og fratrædelser

Økonomi

Ikke relevant

Beboerdemokratisk behandling

OB har den 7. marts 2018 besluttet, at RU skal behandle ledelsesrapporteringen kvartalsvis, mens OB alene skal behandle materialet halvårligt. Ledelsesrapporteringen behandles i RU, inden sagen forelægges OB med RU's eventuelle bemærkninger.

OB besluttede den 7. april 2021 nyt indhold for ledelsesrapporten, jf. ovenfor. Halvårsrapport er behandlet i RU den 15. september 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Driftsbkg. § 13, hvorefter boligorganisationens bestyrelse bl.a. skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

OB's forretningsorden § 1, stk. 5:

OB skal med passende mellemrum vurdere, om foreningens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, hvad angår ønskede resultater, kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[IT-sikkerhed 2021.pdf](#)

[Ledelsesrapportering 1. halvår 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

22. Godkendelse - Egenkontrolrapport 1. halvår 2021, inkl. revisors forvaltningsrevision

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Resultatet af egenkontrolrapporten er ikke tilfredsstillende, da der er to røde punkter. Rapporten måler på de ni nye målepunkter, som blev besluttet af organisationsbestyrelsen (OB) den 7. april 2021, og som gælder for de to egenkontrolrapporter for 2021.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller til OB at

- a. tage rapport for egenkontrol 1. halvår 2021 til efterretning,
- b. godkende revisionsprotokollatet for 1. halvår 2021
- c. underskrive protokollen elektronisk.

Sagsfremstilling

Egenkontrolrapporten fra 1. halvår 2021 er opdelt i fire hovedoverskrifter med ni målpunkter, hvor resultatet er følgende:

NR.	Målpunkter	Administrative afdelinger	Parlamentariske afdelinger
A	Effektivisering		
a. 1	Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger.	●	●
B	Egenkontrol		
b. 1.1	Fejl i den decentrale forvaltning (fire fokus områder)	●	●
b. 1.2	Fejl i den decentrale forvaltning (niveauet af svig)	●	●
b. 2	Egenkontrol i administrationen	●	●
b. 3	Egenkontrolskemaet, herunder besøg i afdelingerne	●	●
C	Økonomisk situation		
c. 1.1	Rangdeling af afdelinger - Fremmedfinansiering	●	●
c. 1.2	Rangdeling af afdelinger – Henlæggelser indvendig vedligehold	●	●
D	Implementering af den nye driftsbekendtgørelse		
d. 1	Forretningsgange der fremmer sparsomlighed - Beboerapp	○	●
d. 2	Plan 2021-2025	●	●

Resultatet af egenkontrollen viser et dårligere resultat end sidste år. Dette skyldes til dels, at vi har ændret målepunkter, som er blevet skærpet på nogle områder.

Egenkontrol i administrationen er rød, da RU ikke fik notat inden sommerferien, mens målepunktet om henlæggelser til indvendig vedligeholdelse er rød, da det er implementeret i dv-planerne i for få afdelinger i forhold til målsætningen. Resultatet er dermed ikke tilfredsstillende.

Revisionen skriver i revisionsprotokollen vedrørende egenkontrollen:

”Vi er enige med ledelsen i, at der er områder i egenkontrolrapporten for 1. halvår 2021, som ikke er tilfredsstillende ud fra målopfyldelsen. Vi er ligeledes enige i, at der fortsat skal være fokus på de områder, hvor egenkontrollen ikke udviser tilfredsstillende resultater. Vi anbefaler derfor fortsat, at AAB fastholder fokus på, at der sker overholdelse af områderne i egenkontrollen. Dette bør sikres for fortsat at kunne efterkomme de krav Københavns Kommune har anført i brev af 9. september 2016.”

”Vi anbefaler, at AAB fortsætter arbejdet med at gøre målsætningerne mere præcise inden for de enkelte områder med klare definitioner af de enkelte områders mål og grænser, der øger effekten af tiltagene, og giver mere værdi for AAB. Vi oplever, at AAB arbejder målrettet med dette for hver afrapportering, der udarbejdes.”

Målepunkterne fastholdes til næste halvår, med den ændring, at der nu for egenkontrol i administrationen måles på, om der er fulgt op på alle tiltagene for 2021.

Økonomi

AAB er af tilsynet pålagt at få udført halvårlig forvaltningsrevision (mod normalt årligt). Det er der en merudgift ved til revision på 60 t.kr.

Beboerdemokratisk behandling

Egenkontrolrapporten behandles først af RU på møde den 15. september, og derefter af OB på møde den 6. oktober.

OB godkendte den 7. december 2016, at forvaltningsrevisionens hovedfokus er effektivisering og egenkontrol. Ved møde den 5. september 2018 blev punktet om for sent betalte regninger udskiftet med 'egenkontrol i administrationen'.

OB godkendte den 10. maj 2017 en række opgaver og kontroller, som afdelingerne skal overholde for at leve op til AAB's decentrale koncept. OB afsatte ifm. budget 2018 to årsværk i

administrationen til at supportere afdelinger, der har brug for hjælp og vejledning for at løse opgaverne lige så professionelt, som hvis de blev løst af ansatte.

OB godkendte nye kriterier for målopfyldelse den 7. april 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingsbestyrelser og inspektører skal kvartalsvis indberette egenkontrol. Supportgruppen følger op på indberetninger, manglende indberetninger og besøger afdelinger, der har behov for bistand.

I samme anledning tages relevante stikprøver og dialog med afdelingsbestyrelsen om opgaveløsningen således, at de selv kan udføre deres administrative pligter. Der kan dog aftales hjælp med nogle opgaver over længere periode, hvor tilstanden ikke skønnes permanent. Ved besøg udarbejdes handlingsplaner på de områder, hvor afdelingen har brug for hjælp, og en tidsplan for, hvornår målet forsøges nået. Supportgruppen har en løbende dialog med bestyrelsen om opgaver og handlingsplaner. Når behovet opstår, kan den interne supportgruppe vejlede og rådgive om de forskellige driftsmodeller. Når vejledningsmulighederne anses for udtømt, kan supportgruppen indstille til direktionen, at afdelingen fritages for driftsansvaret.

Regler

Ifm. ændring af driftsbkg. i 2017 er begrebet forvaltningsrevision udgået. Bestyrelsen skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger, jf. driftsbkg. §13.

En ekstern revisor skal ifølge driftsbkg.'s instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber (§ 7, stk. 4) undersøge, hvorvidt boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed, så der kan rapporteres herom. Ved rapporteringen anføres, hvorvidt gennemgangen har givet anledning til bemærkninger og eventuelle væsentlige anbefalinger anføres.

Københavns Kommune har i brev af 19. september 2016 pålagt AAB at rapportere halvårligt ift. forvaltningsrevision.

Ifm. Københavns Kommunes besked om tilbagevenden til almindeligt tilsyn med AAB, har kommunen fastsat krav om halvårlig egenkontrol/forvaltningsrevision. Københavns Kommune foreslog en kontrol i tre niveauer:

1) Afdelingernes selvkontrol, 2) OB's udvidede ledelsesinformation og 3) Revisors udvidede revision.

Ad 1) "Afdelingernes selvkontrol" udføres af AAB's interne supportgruppe (egenkontrol)

Ad 2) "Organisationsbestyrelsens udvidede ledelsesinformation". Den består af en samlet ledelsesrapport for hele AAB hvert halvår, en årlig risikorapport, budgetopfølgning for hhv. foreningen og alle afdelinger samlet. Desuden udarbejdes der ad hoc rapporteringer, hvor det efterfølgende beslutes, om en delmængde skal indgå i den faste ledelsesrapport.

Ad 3) "Revisors udvidede revision" svarer nu til revisors opgave i alle almene boligorganisationer, jf. ændringen fra 2017 af instruks til revisor med ændringen.

Implementering

Der udformes rapportering for 2. halvår 2021 til brug for RU's behandling i marts 2022 og efterfølgende fremlæggelse for OB.

Bilag:

[Protokollat egenkontrol 1. halvår 2021.pdf](#)

[Egenkontrolrapport - 1. halvår 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Indstillingen blev godkendt.

23. Efterretning - Afdelingerne, Budgetopfølgning 1. halvår 2021

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Administrationen har udarbejdet budgetopfølgning for afdelingerne for første halvår 2021 på konto 114 til konto 119. Generelt følger afdelingerne de vedtagne budgetter. Der forventes generelt ikke overskridelser af afdelingernes budgetter.

Efterretning

Risikoudvalget (RU) indstiller til at organisationsbestyrelsen (OB) at tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

For første og andet kvartal udarbejdes budgetopfølgning til afdelingerne vedrørende konti 114 til og konto 119:

Konto	Navn	Forbrug 1. halvår	Budget år	2021	2020	2019
114	Renholdelse	55.990.729	119.001.000	47%	48%	48%
115	Alm. Vedligeholdelse	22.723.012	46.712.000	49%	42%	52%
116	Planlagt vedligeholdelse	110.437.790	435.360.322	25%	24%	34%
117	Normalistandsættelse	7.455.477	14.149.000	53%	46%	44%
118	Særlige aktiviteter	6.748.704	19.699.000	34%	37%	38%
119	Diverse udgifter	4.648.048	13.232.000	35%	38%	62%

Note: Konto 116 målt på konto 116.96 fratrukket fremmedfinansiering fra 2021. Konto 117 målt på konto 117.20, 117.21 og 117.22.

Oversigten viser det faktiske forbrug, målt i forhold til årets budgetterede forbrug. Der kan forventes en udnyttelsesgrad på 50 % givet en ligelig fordeling over året. Uden konto 116 planlagt vedligeholdelse er der brugt 46 % af årets budget. Med konto 116 er der brugt 32 % af årets budget. Også i 2021 har halvåret været præget af restriktioner i forbindelse med COVID-19.

Konto 114 Renholdelse

Kontoen består af lønudgifter til ejendomsfunktionærer, rengøring, græsslåning, snerydning m.m. Udgifterne er typisk jævnt fordelt over året. Udgifter til snerydning og desinfektion i forbindelse med bl.a. COVID-19 har været større end forventet. Det realiserede forbrug er på niveau med de foregående år, og det forventes, at årets budget tilnærmelsesvist bliver forbrugt.

Konto 115 Almindelig vedligeholdelse

Der er forbrugt ca. 49 % af årets budget, og det holder sig dermed på det forventede niveau trods COVID-19. Der er brugt ca. 2,5 mio. kr. mere end i 2020 for første halvår, hvor aktiviteten i 2020 var lav. Budgettet er nedsat med ca. 2,8 mio. kr. i forhold til 2020 og ca. 13,4 mio. kr. i forhold til 2019.

Konto 116 Planlagt vedligeholdelse

Kontoen er på samme niveau som sidste år med ca. 25 % forbrugt af budgettet. Det er normalt, at forbruget er lavere i første halvår end i anden halvår, på grund af arbejdernes varighed. Ud af de ca. 110 mio. kr. forbrugt, skyldes de 25,5 mio. kr. normalstandsættelse af flytteboliger, hvilket svarer til ca. 43 % af de budgetterede udgifter.

Konto 117 Normalstandsættelse

Afdelingens andel af istandsættelsesomkostningerne er også efter andet kvartal lidt over forventet niveau. Udgifterne skal dækkes af de løbende henlæggelser, og den direkte driftspåvirkning er derfor meget lav, og vil kun påvirke de afdelinger, der ikke har nok henlæggelser til tab.

Konto 118 Særlige aktiviteter

Kontoen dækker blandt andet over udgifter til vaskerier og afdelings deltagelse i ejerforeninger og gårdlaug. Udgifter til afdelingernes deltagelse i gårdlaug og ejerforeninger er stigende, blandt andet på grund af nybyggede afdelinger. Der er realiseret mindre end de foregående to år, især på vaskerierne, men det forventes at udjævnes over det sidste halvår.

Konto 119 Diverse udgifter

Kontoen indeholder flere forskelligartede udgifter, herunder bestyrelsens udgifter og udgifter til advokat. Der skal være forbrugt mere end 50 % af budgettet, da kontingent til BL betales i første kvartal. Første halvår er på niveau med 2020, hvor forbruget også var lavt. Budgettet forventes ikke brugt for året, da bestyrelsesaktiviteten stadig har været begrænset, og der forventes færre advokatudgifter.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Efterretning behandlet af RU den 15. september 2021. Budgetopfølgninger sendes til afdelingsbestyrelsen med kommentarer.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Budgetopfølgningerne skal være med til at sikre, at der er mulighed for at handle, hvis en afdelings budget kritisk overskrides. Bestyrelserne får et redskab til at foretage budgetkontrol.

Regler

Bekendtgørelse af drift om almene boliger m.v.:

'§ 12. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflægning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.'

Implementering

Budgetopfølgning for første halvår er sendt til bestyrelse og evt. driftsinspektør i perioden 1. juli til 10. august. Der drøftes handlingsplaner med afdelingerne ved større overskridelser af budgettet.

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Sagen blev taget til efterretning.

24. Efterretning - Foreningen; Budgetopfølgning 1. halvår 2021

Sagsnr.: S2019-00978

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2021 viser en forventning om et lille overskud for året på 55 t.kr.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende budgetopfølgningen for 1. halvår 2021.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2021 viser en forventning om et lille overskud for året på 55 t.kr.

Væsentlige grunde til årets prognose til resultat:

Repræsentantskab og udvalg -409 t.kr.

Der har været en større stigning af bestyrelsesansvarsforsikring end budgetteret.

Personaleudgifter -717 t.kr.

Den ekstra udgift stammer fra en ekstra barselsvikar i forhold til forventningen, lønstigning for driftskoordinatorene i forbindelse med overgang til AC-overenskomsten samt løn til chefen for sociale indsatser.

Kontorlokaler 1.078 t.kr.

Besparelse grundet afgivne lokaler samt mindre stigning i lejeudgiften end forventet vedrørende Svend Aukens Plads udgør 731 t.kr.

Lavere forventede udgifter vedrørende Havneholmen udgør 342 t.kr., heraf 214 t.kr., der reguleres med mindre indtægter fra KAB under konto 602.

Der er i prognosen indregnet 500 t.kr., afsat til uforudsete udgifter, bl.a. refusionsopgørelse i forbindelse med fraflytning fra Svend Aukens Plads. Det kan bl.a. forventes, at der kommer ekstra udgifter vedrørende COVID-19 tiltag, der ikke for nuværende er taget højde for i den realiserede acontobetaling.

Afskrivninger, driftsmidler 335 t.kr.

Lavere forbrug på IT tidligere år, gør at afskrivning ikke rammer det forventede beløb.

Byggehonorar

Der forventes på nuværende tidspunkt ingen store afvigelser af indtægter i forhold til budget.

Økonomi

Arbejdskapitalen vil ud fra prognosen, med årets udgang blive påvirket, svarende til årets resultat, dvs. med 55 t.kr.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen er behandlet af RU den 15. september 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

AAB's vedtægter § 12:

'Organisationsbestyrelsen har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.'

Implementering

Ikke relevant

Bilag:

[Total Budgetopfølgning AAB pr. 30-06-21.pdf](#)

[Lønprognose 30. juni 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Budgetopfølgningen for 1. halvår 2021 blev taget til efterretning.

25. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- a) **Beboerdemokrati (BDU)**
v/Christina Jensen
- b) **Beboere og udlejning (BU)**
v/Jens Nybo Stilling Sørensen
- c) **Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)**
v/Charles Thomassen
- d) **Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)**
v/Hanne Dahlerup

OB-udvalg:

- e) **Risikoudvalg (RU)**
v/Charles Thomassen
- f) **Følgegruppe for strategiarbejde**
v/Charles Thomassen

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Beboere og udlejning (BU)

BU har drøftet principperne for fastsættelse af brugsværdi i forbindelse med husleje fastsættelse i Carlsbergbyen. Udvalget ønsker ikke differentieret husleje afhængig af beliggenhed.

Herudover har udvalget behandlet oplæg til revideret råderetskatalog.

Ros til Team Jura for at nå mange sager om mistanke om ulovlig fremleje.

Beboerdemokrati (BDU)

BDU har drøftet god tone.

Intro af nye udvalgsmedlemmer i repræsentantskabet. Måske som et onboardingseminar fælles med de andre udvalg og en kontakt ind i administrationen.

Evaluering af afdelingsmøderne er påbegyndt.

Udvalget har evalueret bestyrelseskørekortet, der pt. er sat i stå.

Der er endvidere brugt tid på at afdække, hvilke strategipunkter, der ikke længere hører under BDU.

Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Udvalget har drøftet mulighed for overdragelse af hårde hvidevarer til ny lejer. Dette er ikke en mulighed. Herudover er det undersøgt, om afdelingsmødet kan beslutte helt at afskaffe hårde hvidevarer, hvilket vil være svært at administrere. Udvalget arbejder fortsat på at finde en løsning.

26. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Københavns Kommune – budget 2022 fsva. almene boliger

Budget 2022 i København (KK) er en bred aftale med alle parter, undtaget de Konservative.

Der er i aftalen afsat midler til kommunens andel af finansieringen af de fremrykkede fysiske helhedsplaner (Den Grønne Boligaftale), og til kommunens sagsbehandling heraf. Herudover er der afsat midler til fysiske og sociale initiativer, der kan være med til at fortsætte den positive udvikling i Københavns udsatte boligområder. Teknik og Miljøforvaltningen (TMF) har også fået tilført årsværk til hurtigere byggesagsbehandling til byggesagsbehandling i byudviklingsområderne.

Yderligere 221,5 mio. kr. til finansiering af grundkapital til almene boliger i København; det spændende er, om de kan omsættes til boliger. Der er ikke afsat midler til fortætning i aftalen.

Der er desuden afsat en række midler til sociale og opsøgende indsatser og sikker by.

Aftalen kan ses her: <https://www.kk.dk/budget2022>

Andet

Afdeling 9 og afdeling 79 – parlamentarisk driftsmodel

Afdeling 9 valgte ved afdelingsmødet den 16. september at overgå til parlamentarisk driftsmodel.

Afdeling 79 valgte ved afdelingsmødet den 26. august 2021 at overgå til parlamentarisk driftsmodel.

Afdeling 83 – Flensborggade, Vesterbro

Afdeling 83 fik ikke valgt en bestyrelse på deres afdelingsmøde den 15. juni 2021 og er derfor bestyrelsesløs. Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på at få valgt en bestyrelse.

Afdelingsbudgetter 2022

Som følge af COVID-19 situationen har der skullet afvikles et meget stort antal afdelingsmøder i august og september måned. For nuværende er der to afdelinger, der ikke godkendte budget ved de ordinære afdelingsmøder:

- Afdeling 59. Ikke enig i dv-planen. Nyt budget udarbejdet. Ekstraordinært afdelingsmøde afventer bestyrelsens godkendelse af det nye budget, men forventes afholdt i oktober. Afdelingens husleje for 2022 er uændret.
- Afdeling 67. Var ikke enige i dv-planen. Nyt budget udarbejdet. Budget godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 20. september.

Et budget blev trukket fra afstemning:

- Afdeling 50: mødet blev suspenderet inden behandling af budget. Ekstraordinært møde forventes afholdt inden udgangen af oktober. Budgetforslaget indeholder ikke huslejestigning, og der forventes ikke ændringer i budgettet.

- Afdeling 112. Ikke enig i dv-plan. Ændring til dv-plan skal udfærdiges efter møde den 16. september 2021). Ekstraordinært afdelingsmøde endnu ikke fastsat, men forventes afholdt i oktober. Afdelingens husleje for 2022 er uændret.

To afdelinger mangler møde:

- Afdeling 49 fik aflyst afdelingsmøde pga. Corona i bestyrelsen. Nyt møde afholdes den 5. oktober. Afdelingens husleje for 2022 er uændret.
- Afdeling 97 fik ikke omdelt materiale rettidigt til møde den 23. september. Nyt møde er planlagt til den 20. oktober. Afdelingen har budgetteret huslejestigning på 3,09 %, der kan effektueres fra 1. februar 2022.

Landsbyggefondens regnskabs gennemgang 2020

Landsbyggefonden (LBF) har gennemgået foreningens og afdelingernes regnskab for 2020. Der var to spørgsmål. Et handlede om kontering af tilbageførsel af dv-midler for tidligere byggesager i afdeling 8 og 55, og det andet om kontering af helhedsplanen i afdeling 25 i forhold til budget for 2020. Derudover var der kommentarer til antal lejemaal, mulige utilstrækkelige henlæggelser i afdeling 36 og 39, afdelinger med flere års betydelige overskud, samt kontering af huslejeindtægten for serviceareal.

LBF har efter besvarelse af administrationen afsluttet regnskabs gennemgang kun med bemærkning om at huslejeindtægt fra serviceareal fremover skal konteres under konto 201.5 Erhverv.

Serviceaftale i parlamentariske afdelinger

For at opnå klarhed over inspektørens og bestyrelsens opgavefordeling i de parlamentariske afdelinger, godkendte OB den 6. april 2016 en standard for serviceaftaler mellem AAB's parlamentariske afdelinger og administrationen v/Ejendomsservice & Fraflytning. Serviceaftalen drøftes løbende af afdelingsbestyrelserne og fornys ca. en gang om året. Over årene har der været behov for mindre justeringer i aftalen, efterhånden som foreningen har ændret sig, f.eks. skiftet forsikringsselskab og skadesservicefirma.

Af flere årsager vil aftalen i løbet af efteråret få en udvidet gennemgang:

- a. OB vedtog i august 2020 "politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driften", og indholdet her betyder, at serviceaftalen skal konsekvensændres på visse punkter. Politikken var i øvrigt planlagt til at blive revideret allerede i august 2021, men har grundet COVID-19 haft sløje kår i forhold til en trykprøvning. Politikken forventes derfor revideret i august 2022.
- b. Fremtiden vil bringe en forbedret planlægning af opgaver på dv-planen. Dette vil ske ved, at inspektører og driftscoordinatorer hvert år omkring december (efter afdelingsmøderne) vil sende AAB's bestyrelser en månedsplan for hvornår større arbejder på dv-planen forventes igangsat. Samtidig vil parlamentariske afdelinger blive spurgt til, om de ønsker særlig indsigt/deltagelse i visse dele af dv-planen.

De OB-medlemmer, der har tilkendegivet at den trænger til en revision, vil blive indbudt til at komme med input i processen.

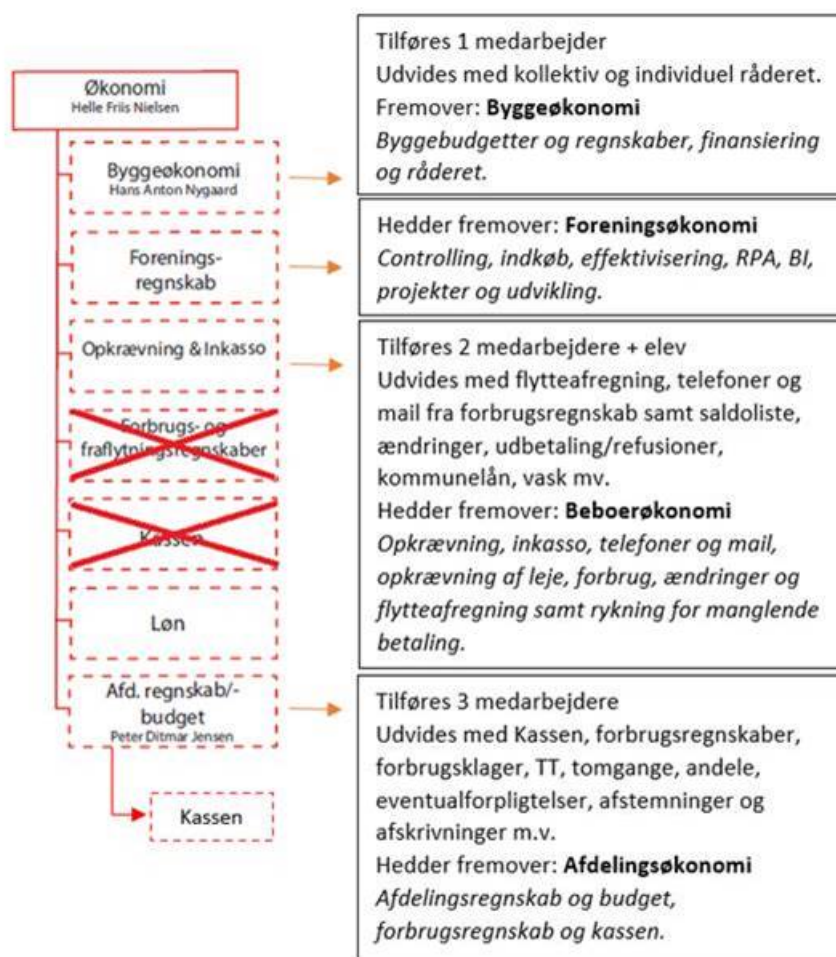
Mindre ændringer i intern organisation

Pr. 1. oktober 2021 sker der nogle mindre ændringer i den interne organisering i administrationen:

- I Ejendomsservice & Fraflytning, Kundeservice sker der ændringer i referenceforhold, alle med reference til Kundechefen:

Driftsassistenterne og ansatte i driftscenter Amager kommer til at referere til driftschef Sune Vindfeldt Sørensen. Ansatte i driftscentrene Nordvest, Ishøj og Ballerup, refererer fremover til driftschef Rasmus Milling. Baggrunden er et ønske om at ledelsesspændet er nogenlunde lige i de to grupper.

- I Økonomi sker der ændring af navne på områdets grupper, og der sker mindre ændringer i hvilken gruppe opgaver løses, for at sikre bedre sammenhæng i opgaveløsning og mulighed for backup:



Der udsendes AAB Informerer om ændringerne og nyt organisationsdiagram bliver tilgængeligt på AAB-net.

Driftsstatus i Sekretariatet

Sekretariatschef Lasse Ryberg fratrådte den 20. august 2021, da han er blevet partisekretær i Socialdemokratiet. En af Sekretariatets HR-rådgivere har opsagt sin stilling til fratræden med udgangen af september måned. Den anden HR-rådgiver er på barsel. Barselsvikaren er blevet fastansat, og der er tilført studentermedhjælp, indtil det afklares, om der kan findes en barselsvikar til den resterende periode af barselsvikariatet.

Afdelingsrådgiveropgaver har i august og september fyldt meget pga. afvikling af et ekstraordinært stort antal møder i disse måneder. Stort set alle ressourcer er sat ind på at koordinere møderne, indhente materiale m.v., hvilket har forsinket udsendelse af BeboerNyt og Bestyrelsesnyt samt

opfølgning på afdelingsmøderapporter. Den ene afdelingsrådgiver går på barsel i to måneder fra 1. oktober 2021. Der søges en barselsvikar.

Ejerforeningen Fuglsangpark - to nye bestyrelsesmedlemmer

OB delegerede den 4. september 2014 til administrationen at udpege to bestyrelsesmedlemmer til ejerforeningen Fuglsangpark, som repræsentanter fra AAB. Ejerforeningen består herudover af to private ejere. Afdelingen står overfor en fysisk helhedsplan, og administrationen har på den baggrund udpeget fagchef for Byggeri Lars Vind og driftskoordinator Thorbjørn Jørgensen.

Udsættelse af styringsdialogmøde med Københavns Kommune

Kommunen oplyser, at de blev forsinket med styringsdialogen i 2020, og derfor har valgt at lægge møderne i 2020 og 2021 sammen. De regner således først med at holde nye styringsdialog-møder i 2022. Kommunen forventer at gennemføre "almindelig" regnskabs gennemgang i efteråret 2021, som normalt er en del af styringsdialogen.

Opfølgning på afdelinger med dyre håndværkere

I november 2020 blev der udsendt analyser af afdelingernes VVS'ere, elektrikere og snedkere til alle afdelinger, som havde benyttet de nævnte leverandørtyper. Data var fra 2019 og indtil oktober 2020. I maj 2021 blev de afdelinger, som havde brugt nogle af de dyreste håndværkere mindet om analysen. Dette drejede sig om 19 administrative afdelinger og 20 parlamentariske. Nogle har brugt leverandørerne til specialopgaver, som kræver en højere timeløn, og derfor slår ud som dyre – dette tager analysen nemlig ikke højde for. Tre administrative afdelinger har ringet tilbage på påmindelsen og har haft en dialog om rapporterne.

Plan for næste skridt er, at der udarbejdes nye rapporter med data fra november 2020 til maj 2021, som er sendt ud inden sommerferien. På baggrund af disse ses på, om det er de samme afdelinger, der har dyre leverandører. Der udarbejdes et samlet notat. Hvis det viser sig, at der er parlamentariske afdelinger, som stadig har dyre leverandører, afholdes møde (august/september). Administrative afdelinger med dyre leverandører kontaktes (august/september), og vi går i dialog med dem. Eventuelt tilbydes møder, hvor materialet gennemgås.

Dv-plan 2020

Der er fire sager fra dv-plan 2020, som ikke har været fordelt til projektleder/driftskoordinator, og igangsat.

Det drejer sig om følgende:

Afdeling 50, Maling af opgange

Afdeling 50, Terrazzo

Afdeling 55, Chip på opgangsdøre

Afdeling 55, Tagudskiftning pensionistgården

De 2 sager i afdeling 50, er i sidste uge blevet fordelt til nyansat projektleder i Byggeri, som vil kontakte afdelingen for igangsættelse hurtigst muligt.

For sagerne i afdeling 55, er der lavet en samlet prioriteringsplan (både 2020 og 2021 sager) med afdelingsbestyrelsen for igangsættelse af sager.

I de 2 ovenstående sager, er der ved at blive tildelt en driftskoordinator, og forventes igangsat inden for en måned.

Resterende sager er fordelt til medarbejdere, og er i proces.

Status på OB-beslutninger

Formandskab og direktion har ved mødet den 27. september 2021 gennemgået åbne OB-beslutninger, der ikke er fuldt afsluttet. Der er i alt seks sager:

1. Afdelingernes adgang til at åbne dokumenter via links isf. dokumentnummer. Er nu teknisk løst, og der udsendes information til afdelinger og personale i uge 39.
2. Gennemførelse af urafstemninger i afdeling 33 og 40 om ny boligsocial helhedsplan. Det blev ikke nødvendigt at gennemføre urafstemningerne pga. eksterne forhold. Afdeling 33 har behandlet sagen ved et afdelingsmøde, og afdeling 49 behandler sagen den 5. oktober 2021 på et afdelingsmøde. Sagen anses for afsluttet ift. OB.
3. Indlæsning af data fra opmåling til iSyn v/ekstern leverandør. Der er fortsat ikke enighed med leverandøren af opmålte data. Der arbejdes via advokat på at få løst konflikten med leverandøren.
4. Indarbejdelse af afdelingernes energi performance i ledelsesrapporten. Oplysningerne indsamles aktuelt af LBF, hvorfor det vurderes, at det er hensigtsmæssigt at afvente disse data. Sagen anses for afsluttet ift. OB.
5. Skabelon til beredskabsplaner i afdelingerne. Der er i regi af BRVU udformet en skabelon til formålet, som skal testes af et par afdelinger inden den sendes ud til alle afdelinger.
6. Hjemmeside om helhedsplaner, hvor relevant kommunikation lægges ud. Der er på nyt AAB.dk udformet skabelon, som kan udfyldes med information via projektlederen på sagen.

OB's årshjul 2021

I henhold til det fremlagte årshjul skulle der til dette møde være fremlagt sag om revisionsplan for 2022. Punktet blev udsat til RU's møde den 13. september, hvorfor det først behandles senere i OB.

På grund af udsættelsen af styringsdialog med Københavns Kommune, jf. ovenfor, er der til dagens møde ikke fremlagt sag med forslag til temaer for kommende styringsdialogmøde. Sagen fremlægges i stedet umiddelbart før mødets afholdelse i 2022.

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Statsministerens åbningstale - nyt boligudspil

Statsministeren annoncerede i sin åbningstale, at der skal bygges 22.000 almene boliger over de kommende ti til femten år i Danmark.

Boligministeren har inviteret direktøren til møde for at orientere om hans kommende boligudspil, der var annonceret i sidste uge. Der lægges op til, at staten skal spille en mere aktiv rolle i frembringelse af almene boliger. Det er konstateret, at alle de steder, hvor det er besluttet, at der skal bygges 25 % almene, er der kun blevet bygget meget få.

Det blev bemærket, at flere af vores kollegaer oplever store budgetoverskridelser i deres nybyggeri (hvis det overhovedet bliver realiseret), og det er naturligvis et opmærksomhedspunkt i vores kommende nybyggerier.

Udfordringer i Sekretariatet

Sekretariatet har travlt med opfølgning på de mange afdelingsmøder og heraf genereret materiale. På grund af de i direktionsberetningen beskrevne udfordringer med bemandingen er det nødvendigt at prioritere opfølgning på afdelingsmøder og efterårskonference. Det har været nødvendigt at ændre produktionsplanen for Beboer- og Bestyrelsesnyt.

Flytning til nye lokaler

Flytningen til de nye lokaler er efter omstændighederne gået godt. De nye lokaler er blevet godt modtaget hos personalet. Der er planlagt Åbent Hus for afdelingsbestyrelserne den 11. november 2021.

27. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

28. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 6. oktober 2021:

Intet at bemærke.