

Referat OB-møde den 6. april 2022

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	Bestyrelseslokale 3.4 Mørk blå, Havneholmen 21, 3. sal
Bemærkninger:	Der serveres mad i forbindelse med mødet
Til stede:	AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk), AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk), Charles Thomassen (CTH), 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)
Fraværende:	
Afbud:	AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic), AAB43_Per Boller (Administrativ light), Inge Vilhof (IVI)
Mødet slut:	Kl. 19:25

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	4
2. Referat fra sidste møde	6
3. Behandling - Årsberetning 2021	8
4. Behandling - Forretningsorden for repræsentantskabet; tilføjelse til 5, stk. 4 (udvalg) og ændring til §7, stk. 5, nr. 4 (mødeplan)	10
5. Behandling - Dagsorden til ordinært repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022	12
6. Behandling - Boliger til flygtninge fra Ukraine	14
7. Behandling - Valg 2022 til BL - Danmarks Almene Boliger.....	17
8. Behandling - Fordeling af tilskud til etablering af ladestandere til el-biler	19
9. Godkendelse - Risikoopfølgning 2021	21
10. Godkendelse - Ledelsesrapport 2. halvår 2021	22
11. Godkendelse - Egenkontrolrapport 2. halvår 2021	24
12. Efterretning - Afdeling 111 - Dispositionsfond (driftsstøtte) og trækningsret (tilskud).....	28
13. Efterretning - Serviceaftale, revision og godkendelsesprocedure.....	30
14. Efterretning - Bramsnæs Legat - uddeling og opløsning	33
15. Orientering fra udvalg	35
16. Direktionsberetning	36
17. Direktionsberetning (lukket)	40
18. Eventuelt	41
19. Behandling - Repræsentantskab: pixiudgave af dagsordenen	42

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. april 2022:

OB besluttede at pkt. 13 'Serviceaftale' ændres til behandlingspunkt og at punkt 5 og 19 behandles samtidig.

Formanden orienterede om punkter til drøftelse under evt.:

- aflysning af arrangementer med få tilmeldte
- henvendelse fra afdeling 20 om henlæggelser til vedligeholdelse
- fiberkabling.

Med disse bemærkninger blev dagsordenen godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 2. marts 2022 er godkendt og sendt til underskrivelse den 15. marts 2022.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 2. marts 2022 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 7. marts 2022 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 15. marts 2022. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

OB godkendte den 7. april 2021 revideret 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.

Referat OB-møde den 6. april 2022

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 6. april 2022:

Referatet er godkendt.

3. Behandling - Årsberetning 2021

Sagsnr.: S2017-00164

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) har mulighed for at sende generelle og konkrete bemærkninger til direktionssekretæren inden OB's møde den 6. april.

Behandling

Administrationen indstiller, at OB godkender udkast til årsberetning.

Sagsfremstilling

Udkastet til årsberetning er en kortfattet opsummering af AAB's aktiviteter i 2021 og forventninger til 2022, og den er struktureret efter kravene i driftsbekendtgørelsen.

Nøgletallene afventer endelig revisionsgodkendelse og underskrivelse af afdelingsregnskaberne. De forventes derfor klar primo april.

Årsberetningen er inddelt i fire overordnede afsnit:

- Indledning – 'AAB 2021 kort fortalt'
- Opfølgning på forventninger til 2021
- AAB's forventninger og tiltag 2022-2027
- Økonomiske nøgletal.

OB bedes kommentere det foreliggende udkast med henblik på, at den kan blive færdig til behandling sammen med årsregnskabet. Eventuelt generelle bemærkninger samt konkrete bemærkninger (med henvisning til sidetal) sendes til direktionssekretæren senest inden OB's møde den 6. april 2022.

Økonomi

Der er ingen økonomisk konsekvens ved årsberetningen.

Beboerdemokratisk behandling

Det er OB, der afgiver årsberetningen på vegne af boligforeningen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årsberetningen giver afdelingerne/beboerne information om, hvad der er sket i AAB i 2021, og hvad målene er for de kommende år.

Regler

Bekendtgørelse Nr. 70 af 26. januar 2018 angiver hvad årsberetningen for almene boligforeninger skal indeholde:

- '§ 73. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisations bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:*
- 1) Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.*
 - 2) Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.*
 - 3) Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.*
 - 4) De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 13, stk. 6.*
 - 5) Forhold, som revisor måtte have påtalt.'*

Implementering

Referat OB-møde den 6. april 2022

Onsdag kl. 17:00

Årsberetningen bliver endeligt behandlet af repræsentantskabet sammen med årsregnskabet for foreningen på det kommende repræsentantskabsmøde.

Bilag:

[Årsberetning 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

OB bad administrationen om at afsnittet side 12 om fremtidssikring bliver opsat i listevisning og i rækkefølge efter afdelingsnummer.

Årsberetningen blev godkendt med denne ændring.

4. Behandling - Forretningsorden for repræsentantskabet; tilføjelse til 5, stk. 4 (udvalg) og ændring til §7, stk. 5, nr. 4 (mødeplan)

Sagsnr.: S2018-00515

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Det foreslås, at repræsentantskabet i sin forretningsorden beslutter, at ingen af de fire repræsentantskabsvalgte medlemmer af et udvalg kan opnå valg til mere end ét udvalg. Desuden slettes en fejl i den tidligere version omkring fastlæggelse af mødeplan for repræsentantskabet, så mødeplanen fremover godkendes inden udgangen af juni måned.

Behandling

Formandskabet indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) til repræsentantskabet indstiller at ændre §5, stk. 4 således:

- a. tilføjes som sidste punktum: 'Ingen af de fire repræsentantskabsvalgte medlemmer af et udvalg kan opnå valg til mere end ét udvalg.'
- b. §7, stk. 5, nr. 4, udgår.

Sagsfremstilling

Sammensætning af repræsentantskabets udvalg

Repræsentantskabets udvalg sammensættes med fire medlemmer valgt blandt repræsentantskabets medlemmer, og tre medlemmer udpeget af OB, jf. §5, stk.4.

Formandskabet foreslår en ændring af forretningsordenen, så det fremover kun bliver muligt at være medlem af ét repræsentantskabsudvalg, som valgt blandt repræsentantskabets medlemmer.

Formålet med udvalgsarbejdet er bl.a., at sikre at repræsentantskabets medlemmer kan opnå direkte indflydelse på arbejdet mellem repræsentantskabsmøderne, og at udvalget i forbindelse med forberedelse af sager til OB også får inddraget perspektiver fra afdelingsvalgte. Udvalgsarbejdet er samtidig en mulighed for at få indsigt i de sager og spørgsmål, som behandles i OB, med henblik på at øge interessen for arbejdet i OB.

Formandskabet finder, at det er vigtigt, at der i udvalgene er bred repræsentation fra repræsentantskabet for at få flere perspektiver og synspunkter frem i sagsforberedelsen. Derfor foreslås det at ændre valgbarhedsreglerne, så et repræsentantskabsmedlem kun kan vælges til ét udvalg.

Mødeplan

Ved en fejl fremgår det af forretningsordenen §7, stk. 5, nr. 4, at standard dagsorden for repræsentantskabsmødet i november skal indeholde godkendelse af mødeplan for det kommende år. Det fremgår derimod af §6, stk. 2, at mødeplanen skal godkendes inden udgangen af juni måned.

Det foreslås at lade §7, stk. 5, nr. 4, udgå. Det er praktisk at kende datoerne i god tid af hensyn til booking af mødelokale, hvorfor mødedatoen med fordel kan fastlægges allerede inden udgangen af juni måned.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet fastsætter sin forretningsorden inden for rammerne af AAB's vedtægter. Repræsentantskabet har senest behandlet ændring til gældende forretningsorden den 25. november 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet får bedre mulighed for en bred repræsentation i udvalgene.

Regler

I henhold til forretningsordenen for repræsentantskabet §16 gælder denne indtil en ny er vedtaget.

Implementering

Forslag til ændring af forretningsordenen for repræsentantskabet skal behandles af repræsentantskabet ved mødet den 18. maj 2022.

Bilag:

[Ændring af §5 stk 4 og slet §7 stk. 5.pdf](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

Som overgangsordning kan de, der allerede er valgt til to udvalg blive frem til valgperiodens udløb. Udvalgsformændene orienterer de relevante inden forslaget sendes ud til repræsentantskabet. Indstillingen blev godkendt, dvs. OB fremsætter forslaget til behandling i repræsentantskabet.

5. Behandling - Dagsorden til ordinært repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022

Sagsnr.: S2016-00343

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende

- a. Dagsorden for repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022
- b. Mødedatoer for repræsentantskabet i 2023
 - 15. marts 2023 (besigtigelsestur)
 - 17. maj 2023
 - 22. november 2023.

Sagsfremstilling

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022.

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

Der er truffet aftale med advokat (H) Knud-Erik Kofoed, NT Advokatpartnerselskab om at dirigere mødets forhandlinger.

Økonomi

Ca. 70.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmøde blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 25. august 2021.

OB besluttede den 1. september 2021 igen at invitere en gæst fra hver afdeling. Gæsten har ikke tale- eller stemmeret.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet fastlægger den overordnede retning for boligforeningens virke.

Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 5

Stk. 2

Til at bistå OB med tilrettelæggelse af den overordnede ledelse af AAB og afdelingerne, har repræsentantskabet besluttet at nedsætte følgende udvalg:

1. 'Byggeri, renovering og vedligeholdelse'
2. 'Beboere og udlejning'
3. 'Økonomi og drift i afdelingerne'
4. 'Beboerdemokrati'

Stk. 4

Udvalgene, nævnt i § 5, stk. 2, nr. 1-4, sammensættes af

- a. fire medlemmer valgt blandt repræsentantskabets medlemmer og
- b. tre medlemmer udpeget af OB

Formanden for de enkelte udvalg udpeges blandt OB's medlemmer. OB udpeger formanden for udvalget på førstkommande møde efter valg har fundet sted.

Stk. 5

Repræsentantskabet vælger et stemmeudvalg, hvis opgave det er at bistå dirigenten ved repræsentantskabsmøderne med at afvikle afstemninger, efter dirigentens nærmere instruktion.

Referat OB-møde den 6. april 2022

Onsdag kl. 17:00

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.

Vedtægter

Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden seks måneder efter regnskabsårets afslutning.

Dagsorden for mødet skal omfatte følgende punkter

- 1. Valg af dirigent*
- 2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år*
- 3. Endelig godkendelse af Boligforeningen AAB's og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning*
- 4. Behandling af eventuelt indkomne forslag*
- 5. Valg af formand, næstformand samt organisationsbestyrelsesmedlemmer*
- 6. Valg af revisor*
- 7. Eventuelt*

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

Implementering

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 20. april 2022.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 4. maj 2022 kl. 12.00.

-

Bilag:

[Ordinært repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022.pdf](#)

[Blanket til forslag til REPMøde 2.0.pdf](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

Dagsordenen blev godkendt.

6. Behandling - Boliger til flygtninge fra Ukraine

Sagsnr.: S2022-00090

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Sagen omhandler på hvilke måder AAB kan hjælpe med at indkvartere flygtninge fra Ukraine i vores boliger. Hjælpen ønskes ekstraordinært, dvs. ud over den sædvanlige anvisningsret.

Behandling

Udvalget for beboere og udlejning (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- a. Administrationen henvender sig til alle afdelinger med gæsteværelser og lignende, hvor der er tilknyttet køkken og bad, og går i dialog med det lokale beboerdemokrati om mulig midlertidig indkvartering af flygtninge
- b. Administrationen ved henvendelser fra kommunerne om hjælp til boligplacering af flygtninge, arbejder for at indgå aftale med kommunen og de øvrige boligorganisationer i kommunen, og at administrationen i videst muligt omfang forsøger at få forhandlet følgende 16 prioriterede betingelser ind i aftalen, at:
 - a. samtlige boligorganisationer repræsenteret i kommunen bidrager med boliger i forhold til antal administrerede boligenheder
 - b. kommunen via egne initiativer boligplacere mindst halvdelen af de tildelte flygtninge permanent uden for den almene sektor. Det kunne være ved etablering af pavilloner, huskøb, aftaler med private udlejere eller andet
 - c. antallet af boliger kommunen anvender til flygtninge ikke må overstige 15% af det samlede antal fraflytningsboliger. Dvs. boliger til flygtninge, sammenholdt med antallet af kommunale anvisningsboliger (25%), aldrig må udgøre mere end 40% af det samlede antal fraflytningsboliger, boligorganisationen har i kommunen. Antallet af fraflytningsboliger tager udgangspunkt i fraflytningstallene fra forrige år
 - d. Den forhøjede andel må kun gå til Ukrainske flygtninge
 - e. boligplacering af flygtninge ikke betyder, at der skal indgås ny(e) udlejningsaftale(r) om en fast højere anvisning end det lovmæssige krav på 25%, men at antallet af boliger til flygtninge sker efter en konkret og årlig vurdering
 - f. der etableres et åbent og gennemsigtigt system, som viser, hvilket antal boliger den enkelte boligorganisation har bidraget med, samt hvilke boliger kommunen selv har tilvejebragt det pågældende år
 - g. boligerne så vidt muligt kan fordeles forholdsmæssigt mellem de AAB-afdelinger, der er i kommunen
 - h. der ikke anvises flygtninge til forebyggelsesområder, udsatte boligområder, parallelsamfund dvs. ingen anvisning til afdeling 33, 43, 49, 50, 53, 55 og 80, medmindre reglerne for kategorisering af beboere i udsatte boligområder bliver ændret.
 - i. der ved aflevering af boliger kan tages hensyn til konkrete forhold i en afdeling, men at det ikke påvirker boligorganisationens samlede pligt til levering af boliger
 - j. kommunen søger at sprede flygtningene i afdelingerne ved en eventuel almindelig kommunal anvisning
 - k. kommunen opretter en indgang til kommunen, hvor afdelingen/organisationen altid kan henvende sig, hvis der viser sig problemer med de placerede flygtninge
 - l. hvis en boligorganisation ikke kan levere hele kvoten det ene år, sker der en tilsvarende forhøjelse af kvoten for det næste år
 - m. hvis behovet for boliger til flygtninge ikke kan dækkes efter denne samlede aftale, aftales der hvert år, henholdsvis ved styringsdialogen og på et fælles møde med alle boligorganisationer i kommunen, hvordan der kan leveres ekstra boliger
 - n. kommunen sørger for tolk ved besigtigelse af boligen samt ved ind- og udflytning, hvis det er nødvendigt
 - o. aftalen evalueres/drøftes årligt

- p. leveringen af boliger til flygtninge kan ske efter de har været tilbudt til internt bolighavende i afdelingen, men inden den interne venteliste i AAB og inden den eksterne venteliste
- q. kommunen ved anvisning til boligerne har taget højde for om den anviste borger er enlig eller afventer familiesammenføring, og hvis det sidste er tilfældet, at den pågældende anvises en bolig, der kan rumme den samlede familie, eller at kommunen sikrer en ny anvisning til en passende bolig, når familiesammenføringen er nært forestående.

Sagsfremstilling

AAB oplevede en lignende situation i 2015, da der kom en større flygtningestrøm til Danmark. Dengang krydsede 1,2 mio. flygtninge Middelhavet for at komme til Europa. I denne indstilling er der taget udgangspunkt i de beslutninger OB traf dengang. Antallet af flygtninge fra Ukraine er pr. 14. marts 2022 opgjort til ca. 2,8 mio.

Boligforeningen AAB er pt. blevet kontaktet af tre kommuner, som har henvendt sig med en forespørgsel om hjælp til boligplacering af flygtninge:

- a. Furesø Kommune har efterspurgt hjælp til akut genhusning i f.eks. boliger, der står tomme pga. planlagte renoveringer, og har spurgt ind til muligheden for, at de i en periode får 100 % anvisningsret. Der er nedsat en arbejdsgruppe med henblik på udarbejdelse af en aftale mellem kommunen og de almene boligorganisationer.
- b. Rødovre Kommune har efterspurgt hjælp til akut indkvartering i f.eks. boliger, der står tomme i en midlertidig periode pga. planlagt renovering, ledige lejlighedshoteller og lignende, og ønsker i øvrigt at indlede dialog om indkvartering af flygtninge.
- c. Ishøj Kommune har henvendt sig for at undersøge AAB's vilje til at stille boliger til rådighed. Kommunen er blevet gjort opmærksom på, at afdeling 55 er på listen over udsatte boligområder, og at ukrainske flygtninge medgår til at holde afdelingen på listen.

Forespørgslerne fra Furesø og Rødovre Kommune er akutte og skal besvares hurtigst muligt.

Det forventes, at vi i den kommende tid bliver kontaktet af flere kommuner, og at behovet for indkvartering af flygtninge er akut, da mange flygtninge allerede er ankommet til flere kommuner, og at kommunerne har svært ved at forudsige, hvor stort behovet for indkvartering er.

Det er ønskeligt, at de involverede boligorganisationer arbejder tæt sammen med kommunerne om at løfte opgaven. Samtidig må det også være rimeligt, at der stilles krav til kommunen om, at den også ved andre tiltag påtager sig en del af ansvaret for placeringen af flygtninge.

Administrationen har listet 16 relevante betingelser i forhold til et positivt fremtidigt samarbejde med kommunerne og de øvrige boligorganisationer om placering af flygtninge. Da udfordringerne varierer fra kommune til kommune og fra boligorganisation til boligorganisation, må der forventes en vis smidighed i forhold til de oplyste betingelser.

Der er mange aftaleparter, og udfordringerne varierer fra kommunen til kommune. Det kan ikke forventes, at AAB i en forhandlingssituation vil få alle 16 betingelser indarbejdet i en eventuel aftale. I en forhandlingssituation skal AAB så vidt muligt forsøge at få indarbejdet betingelserne.

Hvis der opstår et ønske til aftale som afviger ovenstående vil sagen konkret blive forelagt for OB.

Administrationen har allerede, til alle beboere der modtager Beboernyt, udsendt information om, hvordan man som beboer lovligt kan hjælpe flygtninge ved udlån/fremleje.

Økonomi

Ressourcetrækket for at indgå aftalerne, tilpasse vores IT-systemer, tilpasse sagsgange, oplære de ansatte, tilpasse breve til indflyttere, informere afdelingerne, følge op og evaluere, forventes at tage mellem 1-2 uger pr. kommune. AAB er repræsenteret i 15 kommuner i dag.

Beboerdemokratisk behandling

Indstillingen er med kort frist behandlet i BU via mail, med tre tilbagemeldinger. Tilbage meldingerne herfra er "selvfølgelig skal vi hjælpe". Forslag fra BU er indarbejdet i indstillingen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Færre ansøgere vil blive tildelt en bolig via ventelisten, hvis kommunernes anvisningsprocentdel ændres.

Regler

Almenboligloven § 59, stk. 1 og stk. 2

Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Reglerne i stk. 1, om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse ved anvisninger, der sker efter aftale i henhold til 1. pkt., samt ved anvisninger, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen.

Almenboligloven § 62, stk. 1

Såfremt den almene boligorganisation stiller ledige familieboliger eller ledige ungdomsboliger til rådighed for flygtninge, jf. § 65 i lov om individuel boligstøtte, finder reglerne i § 59, stk. 1, vedrørende kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning tilsvarende anvendelse. Overdragelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Implementering

Implementeres ved forhandlingen med de enkelte kommuner.

Beslutning OB den 6. april 2022:

OB drøftede risiko og udfordringer ved at ukrainske flygtninge anvises til udsatte boligområder. Der var enighed om, at hvis der senere bliver behov for flere tiltag, så kan sagen drøftes i OB igen. Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

7. Behandling - Valg 2022 til BL - Danmarks Almene Boliger

Sagsnr.: S2020-00424

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal tage stilling til foreningens kandidater til repræsentantskabet i BL's 1. kreds. Sagen indeholder procesplan for dette og for valg til formand for BL.

Indstilling

Formandskabet indstiller:

- Formand Charles Thomassen, næstformand Hanne Dahlerup og vicedirektør Pia Skov til repræsentantskabet i BL's 1. kreds
- OB-medlem Kasper Cederholm som 1. suppleant, og OB-medlem Lean Bernhoff som 2. suppleant til repræsentantskabet i BL's 1. kreds
- Adm.direktør Christian Høgsbro som kandidat til BL's bestyrelse i medfør af §14, stk. 2.
- Vicedirektør Pia Skov som medlem af 1. kreds bestyrelse.

Sagsfremstilling

Indstillingen er lukket for at OB kan drøfte kandidater i fortrolighed.

Kredsvalg

BL's 1. kreds dækker København og Frederiksberg kommuner. Valg til kredsrepræsentantskabet finder sted hvert andet år. Der afholdes [valgmøde den 2. maj 2022](#).

I 1. kreds lægges igen i år op til en fredsvalgsmodel, der betyder, at AAB er sikret tre repræsentantskabspladser samt to suppleanter. Suppleanterne er personlige suppleanter for repræsentanterne. Formand og næstformand vælges særskilt. Kandidater til repræsentantskabet bør anmeldes i forvejen. Der kan opstilles ved fuldmagt, men ikke stemmes ved fuldmagt.

I dag er formand Charles Thomassen, næstformand Hanne Dahlerup og vicedirektør Pia Skov medlem af repræsentantskabet. AAB har to suppleanter: Kasper Cederholm og Lean Bernhoff. Repræsentantskabet vælger en bestyrelse, bestående af fem medlemmer og to suppleanter.

Det er vigtigt, at AAB er stærkt repræsenteret i BL's 1. kreds, da denne er et centralt omdrejningspunkt for samarbejdet mellem København og Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer. Således er Almen Boligaftalen og udlejningsaftalen forhandlet mellem 1. kreds og de berørte kommuner.

Kredsvalg 2. og 9. kreds

I BL's 2. kreds (Nordsjælland & Bornholm) holdes der [valgmøde den 20. april 2022](#) på Scandic Copenhagen. AAB har fire kredsdelegerede. AAB har ikke aktuelt aktive beboerdemokrater i kredsen.

I BL's 9. kreds (omegnskommunerne) holdes der [valgmøde den 29. marts 2022](#) på Scandic Copenhagen. AAB har 30 kredsdelegerede. AAB har ikke aktuelt beboerdemokrater i kredsen.

Valg til BL's bestyrelse

Fem medlemmer og to suppleanter vælges blandt de medlemmer af BL der består af mere end 10.000 lejligheder eller har igangværende aftaler om driftsadministration af mere end 10.000 lejligheder, jf. BL's vedtægter §14, stk.2. Adm.direktør Christian Høgsbro er i dag repræsenteret i BL's bestyrelse valgt efter §14, stk.2.

BL skal have ny formand

Palle Adamsen, der nu er valgt som formand for BL, har meddelt at han ikke søger genvalg. Kandidater kan melde sig frem til 18. maj 2022. Der afholdes møder i kredsene med kandidaterne til formandsposten, så de kan præsentere deres motivation til at søge valg og deres visioner for den almene boligsektor. Valgmøderne afholdes tirsdag den 24. maj, onsdag den 25. maj og tirsdag den 31. maj 2022. Valget af formand finder sted til det ordinære repræsentantskabsmøde onsdag den 8. juni 2022.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

OB

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Deltagelse i arbejdet i BL giver mulighed for at arbejde brancheorienteret for AAB's synspunkter.

Regler

[BL's vedtægter](#) samt kredsvalgsmodel godkendt i BL 1. kreds repræsentantskab den 2. december 2021.

BL's vedtægter §14:

Bestyrelsen består af formanden, næstformanden, formændene og næstformændene for kredsene samt 5 medlemmer, jf. stk. 2. Bestyrelsen tiltrædes af en repræsentant for de ansatte medarbejdere i BL.

Stk. 2.

5 medlemmer og 2 suppleanter vælges af og blandt de medlemmer, der består af mere end 10.000 lejligheder eller har igangværende aftaler om driftsadministration af mere end 10.000 lejligheder, alle opgjort efter § 6, stk. 2. Valget af disse medlemmer og suppleanter finder sted på et fællesmøde, hvor hvert medlem, der 1. januar samme år opfylder kriterierne, har 1 stemme. Bestyrelsen for det pågældende medlem udpeger selv sine repræsentanter. Valgbare til bestyrelsen er personer, som er tilknyttet medlemmet enten som bestyrelsesmedlem, som ansat, som medlem af en afdelingsbestyrelse eller som medlem af den pågældende boligorganisations repræsentantskab.

Implementering

Ifm. afvikling af valgmøder inden udgangen af juni 2022.

Bilag:

[Informationsbrev om kredsvalg BL 1. kreds 2022.PDF](#)

[Valgmodel for BL's 1. kreds ved kredsvalgmøde 2022.PDF](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

Christian Høgsbro orienterede om at BL's bestyrelse nu har indstillet tre kandidater som formand for BL.

Indstillingen blev godkendt. OB besluttede at åbne punktet ifm. offentliggørelse af referatet.

8. Behandling - Fordeling af tilskud til etablering af ladestandere til el-biler

Sagsnr.: S2021-00481

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

AAB har opnået tilsagn om økonomisk støtte for ca. 2,6 mio. kr. til etablering af ladestandere til el-biler. Sagen omhandler hvordan tilskuddet skal fordeles blandt deltagende afdelinger. Resten skal tilbagebetales, fordi støttetilsagnene samlet overstiger grænsen for modtagelse af statsstøtte.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at

1. fordele den økonomiske støtte efter, det forventede antal etablerede ladestandere, der var angivet i ansøgningerne om støtte.
2. at bemyndige administrationen til at fordele støttemidlerne ligeligt til de øvrige afdelinger, hvis der, mod forventning, opstår en situation hvor en afdeling ikke anvender støttebeløbet, fordi afdelingsmødet afviser forslaget, ikke sender dokumentation for afdelingsmødets beslutning inden 14. juni 2022 eller etablerer færre ladestandere end oplyst i ansøgningen.

Sagsfremstilling

I november 2021 åbnede Bolig- og Planstyrelsen for en pulje med støttemidler til etablering af ladestandere til elbiler. AAB søgte midler for otte administrative afdelinger og samtlige parlamentariske afdelinger.

Der er tale om statsstøtte efter EU's de minimis-forordning, hvilket betyder at AAB samlet kan modtage 200.000 euro, omregnet til ca. 1.488.800 d.kr. over en tre-årig periode. Støttemidler under denne forordning er derfor låst i en tre-årig periode. Midler der udbetales i 2022, vil derfor først blive frigivet som ny støtteramme igen i 2025. Midler der udbetales i 2023, vil først blive frigivet igen i ny støtteramme for 2026. Det forventes at nogle af støttemidlerne til etablering af ladestandere udbetales i 2022 og resten i 2023.

AAB har modtaget tilsagn om støtte for samlet 2.625.000 kr. Der er derfor behov for en reduktion og omfordeling af støttemidlerne, og styrelsen har oplyst administrationen om, at vi selv skal beslutte, hvordan støtten fordeles.

Ni parlamentariske og fem administrative afdelinger har modtaget tilsagn om støtte. Administrative afdelinger har direkte fra styrelsen fået besked om tilsagn, og nogle er allerede i gang med etablering.

Støttemidlerne bortfalder, hvis der ikke inden 15. juni 2022 til styrelsen kan sendes dokumentation for beboertilslutning, dvs. godkendelse på afdelingsmøde. Hvis det mod forventning sker, vil støttemidlerne blive fordelt ligeligt til de øvrige afdelinger, efter den model, som OB beslutter.

Ved indsendelse af ansøgningerne om støttemidler, skulle der angives et forventet antal ladestandere for hver afdeling. Det indstilles at støttebeløbet sker ud fra afdelingernes forventede antal ladestandere. Modellen har et restbeløb på 1 kr., som ikke fordeles.

Økonomi

Punktet vedrører statsstøtte til opgaver, som udføres med midler fra afdelingernes budgetter.

Modtagelsen af støtten betyder, at AAB først igen i 2025 kan søge og opnå økonomisk støtte, der er omfattet af de minimis-ordningen. Konkret betyder det, at ingen AAB-afdelinger vil kunne opnå støtte fra den aktuelle 'Bygningspuljen', som har til formål at nedbringe energiforbruget og omstille varmforsyningen i helårsboliger i Danmark.

Beboerdemokratisk behandling

Punktet har ikke tidligere været til beboerdemokratisk behandling. Projekterne om etablering af ladestandere skal godkendes på afdelingsmøderne senest 14. juni 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Boligforeningen AAB eller afdelingerne kan blive pålagt at betale en del af støtten tilbage, hvis ikke der sker en reduktion og omfordeling af støttemidlerne.

Regler

[KOMMISSIONENS FORORDNING \(EU\) Nr. 1407/2013](#)

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse udsendes information om omfordelingen af midler til de berørte afdelingsbestyrelser og inspektører. Samtidig planlægges projekterne at blive fremlagt på afdelingsmøder i de afdelinger, hvor der endnu ikke er opnået beboertilslutning.

Bilag:

[Elladere - fordeling af støtte - 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

Christina Jensen forlod mødet.

OB godkendte indstillingen med bemærkning om, at afdelinger, der har modtaget direkte besked fra Bolig- og Planstyrelsen om tilsagn, skal have besked om, at deres støtte bliver reduceret på grund af EU-reglerne om statsstøtte.

9. Godkendelse - Risikopfølgning 2021

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er pr. 1. kvartal 2022 i foreningen identificeret fem store risici: Konjunkturer, IT fanget af leverandører, Rekruttering: Ansatte og Beboerdemokrater, Styring af byggeprojekter og Staten, kommune, regulering, nybyg.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der arbejdes videre med de fem risici.

Sagsfremstilling

Punktet er lukket, da sagen omhandler forretningsfølsomme oplysninger.

For hver risiko skal der laves en handleplan.

Økonomi

Risikopfølgningen sker for at begrænse de økonomiske konsekvenser af allerede forudsete risici.

Beboerdemokratisk behandling

Risikoudvalget behandler løbende AAB's risici og udarbejder oplæg til handling.

Risikoudvalget har på mødet den 9. marts 2022 behandlet SWOT analysen fra OB-seminaret i august 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Risikoafdækning har indirekte betydning for afdelinger og beboere, der kan rammes af unødvendigt store udgifter, hvis ikke risici forebygges og håndteres.

Regler

Ifølge vejledningen om egenkontrol i almene boligorganisationer afsnit 2.2.2. 'ledelsesinformation, planlægningshorisont og risici' bør boligorganisationen have overblik over væsentlige risici'.

Implementering

Administrationen udarbejder oplæg til handleplaner og målepunkter, og disse behandles på RU inden de indarbejdes i ledelsesrapporten for første halvår 2022 i september måned.

Bilag:

[Risikomatrix til workshop 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

Indstillingen blev godkendt.

10. Godkendelse - Ledelsesrapport 2. halvår 2021

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Ledelsesrapporten for 2. halvår 2021 viser, at vi på de strategiske mål opfylder tre af de 12 succeskriterier, og yderligere tre opfyldes delvist. Rapporten viser, at for så vidt angår kernerdriften, har der hen over andet halvår 2021, generelt været stabil målopfyldelse.

Behandling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende ledelsesrapporten for 2. halvår 2021.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 2. halvår 2021 følger igen det nye format, som blev godkendt af OB den 7. april 2021. Indholdet af ledelsesrapporten er nu som følger:

- 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

I forhold til forrige rapport, gives der nu også status på udlejning og afholdelse af MUS.

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.

OB har revideret succeskriterierne for strategiarbejdet frem mod 2025, så der nu er 12. Rapporten viser, at vi har opfyldt tre, mens yderligere tre er delvist opfyldt. De resterende er ikke i mål.

Derudover forholder rapporten sig også til risikopunkterne fra risikorapporten, samt de væsentlige målepunkter fra målstyringen.

I bilagene til rapporten gives der et overblik over AAB's arbejdskapital og dispositionsfond, samt status på byggesager.

Økonomi

Ikke relevant

Beboerdemokratisk behandling

RU behandlede rapporten på mødet den 9. marts 2022. RU foreslog ændring til skemaet i afsnittet status på effektiviseringer. Afsnittet er ændret. OB behandler rapporten på mødet den 6. april 2022.

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.

OB har den 7. april 2021 besluttet, at ledelsesrapporten er halvårlig, og behandles i RU inden sagen forelægges OB med RU's eventuelle bemærkninger.

Implementering

Ikke aktuel.

Bilag:

[Ledelsesrapportering 2. halvår 2021 3.2.pdf](#)

[A3_Organisationsdiagram_LTU1.pdf](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

Indstillingen blev godkendt.

11. Godkendelse - Egenkontrolrapport 2. halvår 2021

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Egenkontrolrapporten er revideret, og der er vedlagt en protokol, som skal godkendes og underskrives.

Resultatet af egenkontrolrapporten er ikke tilfredsstillende, da der er et rødt punkt. Samlet set er der en lidt bedre målopfyldelse i denne rapport end i forrige. Sagen omfatter også to nye målepunkter for 2022.

Godkendelse

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

- tage rapport for egenkontrol 2. halvår 2021 til efterretning
- godkende og underskrive protokollen
- godkende nye målepunkter for 2022, jf. bilaget.

Sagsfremstilling

Egenkontrolrapport

Egenkontrolrapporten for 2. halvår 2021 er opdelt i fire hovedoverskrifter med ni målpunkter, hvor det foreløbige resultat 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 sving)	●	●
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 sparsomhed - Beboerapp	●	●
d. 2	Plan 2021-2025	●	●

Dette resultat er en forbedring i forhold til forrige rapport, da der er færre røde og flere grønne punkter.

Punktet om henlæggelser til indvendig vedligeholdelse er rødt igen i denne rapport, da vi først kan lave tilretningen i 2022 ved udarbejdelsen af de nye dv-planer.

Selvom det er en forbedring i forhold til forrige rapport, er det samlet set ikke tilfredsstillende, når der er røde målepunkter.

Protokol til egenkontrolrapport

Revisor har gennemgået rapporten og udarbejdet protokol, som er modtaget i uge 10.

Protokollen indeholder en anbefaling om, at afdelingerne også skal indberette sygdom, selvom der ikke har været noget sygdom. Dette er for at sikre, at afdelingerne altid husker at indberette. AAB vil behandle denne anbefaling i RU og forsøge at finde den rette balance i dokumentationskravene til afdelingerne.

Hovedkonklusionen i protokollen er følgende:

”Vi er enige med ledelsen i, at der er områder i egenkontrolrapporten for 2. 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 har gennem de seneste år oplevet, at opstillede mål og kriterier for målopfyldelse er blevet klarere defineret, hvilket vi ser som en positiv udvikling. Det er vores vurdering at resultatet af egenkontrollen, som viser at ikke alle mål er opfyldt, skal ses om en konsekvens af, at AAB har indført skærpede målsætningerne, og det derved er blevet sværere at opnå fuld målopfyldelse. Vi ser det som en udtryk for, at ledelsen arbejder aktivt med at udvikle AAB.

Vi anser arbejdet med målsætninger som en proces, hvor der løbende sker tilpasninger af ambitionsniveau, målsætninger og målekriterier. Vi anbefaler, at AAB fortsætter arbejdet med at udvikle målsætningerne 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.”

Målepunkter for 2022

I den kommende rapport for 2022 bliver målepunkterne enten beholdt, skærpet eller ændret til et helt nyt område. Der bliver udvidet med to nye punkter om bekæmpelse af økonomiske tab i forbindelse med udlejningsbesvær.

Forslag til nye målepunkter ses i bilag til denne indstilling.

Økonomi

AAB er indtil udgangen af 2021 af tilsynet blevet pålagt at få udført halvårlig forvaltningsrevision (mod normalt årligt). Det er der en merudgift ved til revision, 60 t.kr. Dette ændres fra 2022, hvor vi overgår til årlig forvaltningsrevision.

Beboerdemokratisk behandling

Egenkontrolrapporten samt de nye målpunkter blev behandlet af RU på mødet den 9. marts 2022. Der er efter RU's behandling lavet enkelte mindre rettelser og præciseringer.

Protokollen blev modtaget efter RU's møde, hvorfor denne del ikke har været forbehandlet af RU.

De nuværende kriterier for målopfyldelse blev godkendt af OB 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

I fm. 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 besluttet, 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.

Fra 2022 overgår vi til årlig forvaltningsrevision, efter aftale med Københavns Kommune den 29. september 2021.

Implementering

Rapporteringen sendes til tilsynet i forbindelse med styringsdialogen for 2022.

Bilag:

[Revisionsprotokol egenkontrol 2. halvår 2021 - Udkast.pdf](#)

[Egenkontrolrapport - 2. halvår 2021.pdf](#)

[Målepunkter egenkontrol 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

Indstillingen blev godkendt.

12. Efterretning - Afdeling 111 - Dispositionsfond (driftsstøtte) og trækingsret (tilskud)

Sagsnr.: S2021-00159

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Beløbet afsat til driftsstøtte fra dispositionsfonden i afdeling 111 nedsættes fra 6,185 mio. kr. årligt til 1,143 mio. kr. årligt. Desuden tilføres der ikke yderligere trækingsretsmidler til sagen. Dette på baggrund af afklaring af det endelige byggeregnskab, og den endelige finansiering af helhedsplanen.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Afdeling 111 er opført i 1942 og består af 219 boliger, beliggende på Ulvefodvej 1-7 og 2-8, Følfovej 20-26, Bjørneklovej 1-7 og 2-8, 2300 København S. Afdelingen har gennemgået en helhedsplan. Den gennemgribende renovering omfattede bl.a. skimmelsanering og ventilation, nye køkkener og badeværelser, fælleshus, klimaskærm, altaner, samt lejlighedsombygninger og -sammenlægninger.

Byggeregnskabet for helhedsplanen i afdeling 111 er under afslutning, og i den sammenhæng er der sket en revurdering af den løbende driftsstøtte fra dispositionsfonden. Der har ud fra et forsigtighedsprincip været afsat 6,185 mio. kr. årligt i driftsstøtte i forlængelse af vedtagelsen af det oprindelige anlægsbudget.

Driftsstøtte fra dispositionsfonden kan nedsættes med 5,042 mio. kr. til 1,143 mio. kr. årligt, fordi:

- lånene, der er optaget, har været markant billigere rentemæssigt på baggrund af faldende renter siden anlægsbudgettets vedtagelse
- Landsbyggefondens (LBF) har bevilget ekstra driftsstøttelån som følge af sagens fordyrelse.

Det har desuden været muligt at finansiere merudgifterne uden yderligere anvendelse af trækingsretsmidler. Det skyldes at:

- de endelige udgifter er endt lidt lavere end, hvad der tidligere er estimeret ud fra en "værste fald tilgang" og
- Landsbyggefonden har godkendt yderligere anvendelse af de opsparede midler på reguleringskontoen til finansiering af merudgifterne.

Økonomi

Bevilling fra dispositionsfonden nedsættes med 5,042 mio. kr. årligt.

Beboerdemokratisk behandling

OB behandler indstillingen på mødet den 6. april 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Merudgifterne til helhedsplanen bliver finansieret fuldt ud.

Regler

Lov om almene boliger, kap. 7 - Driftsstøtte - Støtte fra Landsbyggefonden

Implementering

Umiddelbart efter referatets godkendelse.

Referat OB-møde den 6. april 2022

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Forventet Udvikling i Dispositionsfonden marts 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

Indstillingen blev godkendt.

13. Efterretning - Serviceaftale, revision og godkendelsesprocedure

Sagsnr.: S2017-00870

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

AAB's serviceaftale er blevet tilpasset løbende, siden den blev godkendt af organisationsbestyrelsen (OB) i 2016.

Efterretning

Risikoudvalget (RU) indstiller til OB at tage til efterretning at:

- a) Ejendomsservice- & Fraflytning (EF) årligt opdaterer og udsender serviceaftaler til parlamentariske bestyrelser i 4. kvartal. Her vil bestyrelserne få 1½ måneds deadline til at komme med ønsker til ændringer
- b) Der er i nye bestyrelser, eller i bestyrelser, hvor der er skiftet til parlamentarisk driftsmodel, sket en grundig gennemgang af serviceaftalen.

Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB har en målsætning om at drifte foreningens afdelinger professionelt og konkurrencedygtigt med tydelig gennemsigtighed for beboere og afdelingsbestyrelser.

AAB's serviceaftale med de parlamentariske afdelinger har eksisteret med løbende tilpasninger siden OB's behandling i 2016. Hvert år underskrives 50-60 serviceaftaler, og på den måde sikres en løbende dialog om serviceniveauet, ressourceforbruget og rollefordelingen mellem bestyrelsen i en parlamentarisk afdeling og inspektøren.

Tilfredshed med serviceaftalen

Der opleves tilfredshed hos både bestyrelser og inspektører med serviceaftalen. Overordnet er brugerne af aftalen glade for, at der findes et dokument, hvor rollefordelingen er tydeligt beskrevet, og hvor serviceniveauet er beskrevet. Den fungerer efter hensigten, uanset om afdelingen er helt ny eller meget erfaren. Enkelte afdelinger har udtrykt ønske om mere tydelighed i forhold til snitflader.

Underskriften udgår

Efter dialog med bestyrelser og inspektører er det tydeligt, at underskriften ikke er et afgørende element i forhold til serviceaftalen. Det afgørende er, at bestyrelsen har mulighed for at komme med ændringsønsker til driften, og at der løbende er en god dialog mellem inspektøren og bestyrelsen. I dag kommer der ændringsforslag fra ca. 1/10 bestyrelser. På den baggrund foreslås det, at underskriften udgår. I stedet skal inspektøren sende aftalen inkl. bilag om serviceniveau, således at bestyrelsen har mulighed for at komme med ændringsforslag inden for 1½ måned. Hvis ikke der inden for denne frist er modtaget ændringsforslag, så betragtes aftalen som accepteret for det kommende år.

Nye bestyrelser og bestyrelser, der er skiftet til parlamentarisk driftsmodel

Nyvalgte bestyrelser, eller bestyrelser hvor nøglepersoner er udskiftet eller bestyrelser, der har skiftet fra administrativ til parlamentarisk driftsmodel, får sådan set allerede i dag en grundig gennemgang af serviceaftalen. Det er vigtigt, at denne forretningsgang fastholdes. Her er der ofte også behov for, at der laves specifikke aftaler om snitflader. Det er f.eks. muligt for bestyrelser, der ønsker at involvere sig, at stå for udlejning af fælleslokaler og selv lave vaskekort.

Digital driftsstyring bringer forandringer med sig

Digital driftsstyring er på vej i 2022 og vil give parlamentariske afdelingsbestyrelser indsigt i det aftalte serviceniveau og ressourceforbrug i driftsstyring.

Tilpasninger

Til OB's orientering, er der foretaget følgende ændringer i den reviderede udgave:

- I tidligere udgave var afdelingsbestyrelsen ansvarlig for at forelægge afdelingsregnskabet for afdelingsmødet til orientering. Dette er overdraget til administrationen. Afdelingsmødet kan fortsat beslutte, om afdelingsregnskabet skal forelægges til godkendelse, jf. almenboliglovens § 36 stk. 1.
- I serviceaftalen for 2022 henviser vi til, at driftsrelaterede henvendelser foretages gennem BeboerAAB, da vi ønsker at guide beboerne denne vej, for optimal service.
- Alle navne, mailadresser og telefonnumre er opdateret, f.eks. har Vedligehold & Energi ændret navn til Facility Management Gruppen (FM), og der har været udbud på skadesservice, hvor der er valgt en ny fælles leverandør.
- Legepladsinspektion er rykket fra "lovpligtige serviceaftaler" til "andre serviceaftaler".

Bilag 1 (timeopgørelsen) er uændret for 2021, men vil i 2022 være en del af digital driftsstyring.

Bilag 2 beskriver standarden og afvigelser fra denne, og har fået tilføjet aftalen vedr. ForsynOmeter, hvilket betyder, at funktionærer f.eks. ikke skal foretage månedlige forbrugs aflæsninger. Det er også indarbejdet, at lovgivningen vedrørende tilsyn med håndholdt dobbeltisoleret el-værktøj er skærpet fra ét årligt eftersyn til løbende kontrol.

Økonomi

Den reviderede version af serviceaftalen har ingen økonomiske konsekvenser for afdelingerne. Der bliver løbende foretaget fælles udbud på flere leverancer herunder skadesservice, hvor der er skiftet leverandør i alle parlamentariske afdelinger og opnået en besparelse i vagtordningen.

Beboerdemokratisk behandling

Serviceaftalen blev oprindeligt vedtaget på OB-mødet den 6. april 2016, og senere revideret i 2017.

Administrationen har i november 2021 ifm. revision af aftalen været i dialog med formændene i afdeling 4 og afdeling 106. Pointer herfra er bl.a.:

"Vi ser aftalen som en forventningsafstemning og en hensigtserklæring. Vi forestiller os ikke at sådan en aftale skal være 100 % fyldestgørende med angivelse af alle opgaver, der udføres. Nogen opgaver er simpelthen for små til at de skal registreres/aftales, omvendt er der vigtige opgaver, som uventet dukker op i løbet af året uden om den gængse planlægning, og så forventer vi selvfølgelig at de løses. Når det sker, så ved vi også, at der så kan være ting der ikke kan nås. Et godt eksempel er, at der i aftalen står, at der skal slås græs et vist antal gange om året. Når vejret betyder, at græsset ikke gror, og derfor skal slås færre gange, så oplever vi, at der så bare løses andre opgaver. Og det er jo præcis sådan det skal være. Det kan vel bedst siges sådan, at vi har en forventning om, at når vi kigger ud ad vinduet, så er vores afdeling pæn og ordentlig. Er der noget, der ikke fungerer, så skal det løses i dialog med inspektøren."

"Vi er glade for den service vi får fra EF. Dog har der været for mange inspektørskift. Serviceaftalen fungerer rigtig godt. Der er dog visse snitflader, der stadig kan blive mere tydelige. Vi har ikke noget behov for at bruge tid på at aftalen underskrives, så længe vi bare har mulighed for at komme med indsigelser, hvis der er noget i aftalen, der ikke fungerer"

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Opdateringen betyder, at afdelingsbestyrelsen får et opdateret, og derved mere gennemsigtigt dokument, der bruges som opslagsværk eller arbejdsdokument.

Regler

Serviceaftalen spænder bredt, men relaterer primært til "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v." og "Bekendtgørelse af lov om almene boliger".

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2018/70>

Bekendtgørelse af lov om almene boliger: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2020/1203>

Implementering

I 4. kvartal 2021 er den reviderede serviceaftale udsendt til alle parlamentariske afdelingsbestyrelser. Der er indhentet underskrifter fra størstedelen af bestyrelserne. Aftalen er gældende for budgetåret 2022. Ved bestyrelsesløse afdelinger, definerer inspektøren serviceniveauet i serviceaftalen.

Processen starter igen i 4. kvartal 2022, men her fjernes kravet om underskrift og erstattes af en indsigelsesperiode på 1½ måned, som beskrevet i indstillingen.

Bilag:

[Serviceaftale 2022 \(opdateret\).pdf](#)

[Standard for aftale 2022 - bilag 2 \(opdateret\).pdf](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

OB godkendte indstillingen med den ændring, at administrationen fremlægger årsregnskabet for afdelingsmødet, medmindre afdelingsbestyrelsen selv ønsker at gøre det. Serviceaftalen rettes til på dette punkt.

14. Efterretning - Bramsnæs Legat - uddeling og opløsning

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Det er ikke lykkedes at uddele kapitalen C.V. Bramsnæs Legat på de tre år, som Civilstyrelsen har godkendt til afviklingen. Administrationen vil derfor søge om forlængelse af fristen og i den forbindelse fremlægge en handlingsplan med intensiveret markedsføring af legatet samt uddeling af størst mulige legatportioner.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter beslutning i OB fik administrationen i 2019 godkendelse fra Civilstyrelsen til at opløse C.V. Bramsnæs Legat ved, indenfor en treårig periode, at uddele hele fondskapitalen til formålet. Administrationen har siden da arbejdet på at uddele legatets kapital med tillæg af afkast, og i perioden 2019 til 2021 er der således foretaget følgende uddelinger:

	2019	2020	2021
Antal uddelinger	6	23	13
Uddelinger i kr.	37.864	111.363	64.766
Uddeling i gns.	6.311	4.842	5.397

Som følge af kursgevinster og afkast har uddelingerne på i alt 214 tkr. imidlertid ikke gjort indhug i fondskapitalen, og ifølge udkast til årsregnskab for 2021 er kapitalen i C.V. Bramsnæs Legat pr. 31. december 2021 fortsat 1,2 mio.kr. som i 2018.

Administrationen må derfor anmode Civilstyrelsen om yderligere tid til at uddele kapitalen i overensstemmelse med formålsbestemmelsen, hvilket vil sige som tilskud til betaling af husleje for beboere i AAB, som på grund af alder, forsørgers død, langvarig sygdom eller lignende har vanskeligheder ved at betale den sædvanlige husleje.

I forbindelse med ansøgningen vil følgende handlingsplan blive forelagt Civilstyrelsen:

- 1) Administrationen vil informere samtlige beboere om muligheden og kriterierne for at få tildelt legatet, og samtidig opfordre til og gøre det nemt at søge, hvis kriterierne opfyldes.
- 2) Administrationen vil hjælpe ansøgere, der opfylder kriterierne, med at få tildelt størst mulige legatportioner, gerne op til omkring 50 tkr. eller et års husleje.
- 3) Da AAB ifølge advokat Bruno Månsson ikke har pligt til at kontrollere ansøgernes oplysninger, vil graden af efterprøvning fortsat bero på konkrete vurderinger.

Administrationen vil fortsat informere ansøgere om, at legatet er skattepligtig indkomst og modregnes i sociale ydelser.

Økonomi

Der vil medgå ressourcer til markedsføring af legatet samt til administration af ansøgninger, men afviklingen vil efterfølgende medføre en besparelse for foreningen i form af færre udgifter til administration.

Beboerdemokratisk behandling

C.V. Bramsnæs Legat tegnes af OB, jf. Fundats for C.V. Bramsnæs Legat punkt. 5

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afvikling af C.V. Bramsnæs Legat vil mindske OB's opgaver med et årligt dagsordenspunkt.

Regler

Fundats for C.V. Bramsnæs Legat. Administrationen anvender advokat Bruno Månsson i juridiske spørgsmål vedrørende afviklingen.

Implementering

Ansøgning vil blive sendt til Civilstyrelsen indenfor 14 dage efter referatets godkendelse. Herefter implementering i daglig drift, når tilladelse er modtaget.

Beslutning OB den 6. april 2022:

Indstillingen blev godkendt.

15. 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. april 2022:

BDU: Har til seneste møde drøftet program for efterårskonferencen. Det begynder at tage form.
ØDA og BU: har holdt fælles møde om fraflytningssyn. Drøftelserne indgår i arbejdet med revision af politik for fraflytningssyn.

16. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Taskforce til opførelse af nye almene boliger

Med aftale om Fonden for blandede byer fra 26. november 2021, er der nedsat en taskforce med det formål at styrke eksekveringen af almene boliger i Københavns Kommune.

Baggrunden for taskforcens nedsættelse er, at en række opgørelser viser, at eksekveringsgraden for det private byggeri ligger væsentligt højere (40,2%) end eksekveringsgraden for det almene byggeri (28,8%) i Københavns Kommune.

Taskforcen er sammensat med boligministeren (formand), overborgmesteren, borgmesteren for Teknik- og Miljøforvaltningen, Tony Christrup (AG-gruppen), Mia Manghezi (Pension Danmark) og to repræsentanter for de almene boligorganisationer, udpeget af formandskabet i BL 1. kreds: Jens Elmélund (KAB) og Bjarne Larsson (fsb).

Ændring af lov om lov om leje af almene boliger – opsigelse af fremlejegiver

Den 1. juli 2022 træder der ny lovgivning i kraft som betyder, at AAB får mulighed for at opsiges en lejer, der fremlejer sin bolig, hvis AAB to eller flere gange har modtaget oplysning om, at AAB's lejer (fremlejegiver) ikke har efterlevet huslejenævnsafgørelser. Der indføres samtidig en forpligtelse for nævnet til at orientere boligorganisationen om manglende efterlevelse i de tilfælde, hvor fremlejetageren har givet nævnet besked herom, og AAB-lejeren (fremlejegiveren) ikke har kunnet dokumentere efterlevelse. Tidligere er AAB ikke blevet informeret, hvis en lejer har misligholdt sine forpligtelser som fremlejegiver, og har modtaget en huslejenævnsafgørelse. Lovændringen giver derfor AAB's lejere (fremlejegivere) større incitament til at opfylde deres forpligtelser som fremlejegivere.

Ekstern granskning af dv-planer (DCAB – det centrale almene boligregister)

Granskningsrapporter frigives af LBF den 28. marts 2022. Der vil være tre måneder til at komme med kommentarer til rapporterne. Kommentarerne skal indberettes i DCAB og disse vil ikke ændre på indholdet af selve granskningsrapporterne.

Rapporterne forventes at blive en del af styringsdialogen. Der arbejdes på integration fra DCAB til Almenstyringsdialog, så data indgår i forberedelse af styringsdialog i såvel boligorganisation som kommuner.

Der er også en rapport for tilstandsvurdering af bygningerne. Rapporterne indeholder den eksterne granskers beregninger af udgifter til bygningsdele i afdelingen, herunder nyanskaffelser og vedligeholdelsesaktiviteter. I forhold til disse aktiviteter har den eksterne gransker angivet sine beregninger til, hvad der skal afsættes til at vedligeholde bygningsdelene.

Rapportens indledning vil indeholde en samlet konklusion, hvor det fremgår tydeligt, hvis der er akut behov for vedligehold/renoveringer.

Der vil også blive frigivet nye energimærker, og det vil være muligt at hente energikonsulentens data.

Rapporterne gøres tilgængelige for afdelinger, driftscoordinatorer, inspektører og energikoordinator i DocuNote, og der udsendes AAB Informerer, når de er klar.

Administrationen vil screene alle granskningsrapporter for at få skabt overblik over den overordnede vedligeholdelsesstand, og vil sammenholde med dv-planer. I det omfang der er markante afvigelser, vil vi naturligvis tage kontakt til afdelingerne og få koordineret indberetning af kommentarer inden for fristen.

BL – Danmarks Almene Boliger – kredsvalg i 9. kreds

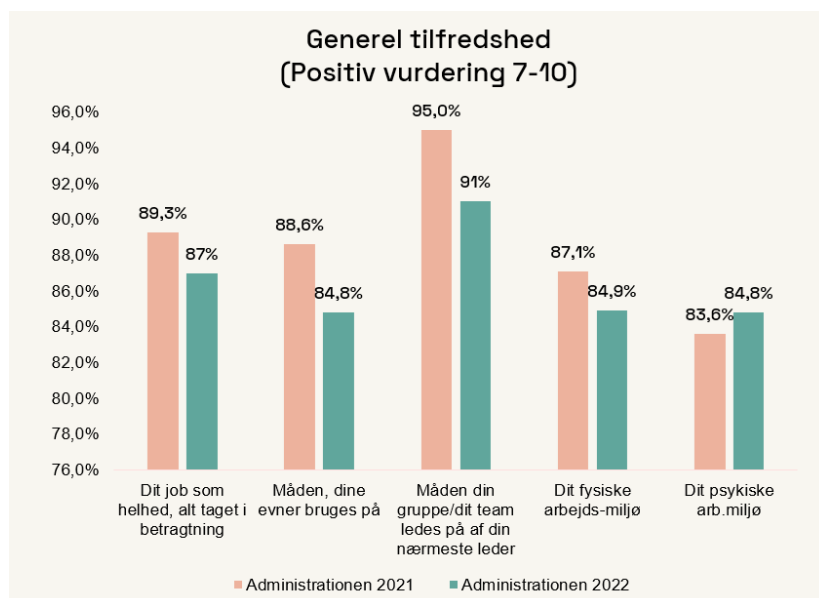
[Kredsvalgmøde 2022](#) i BL 9. kreds blev afholdt den 29. marts 2022. 9. kreds er almene boligafdeling i omegnskommunerne.

Michael Buch-Barnes fra Brøndby Boligselskab blev valgt som kredsformand uden modkandidater. Karin Sinkbæk Sørensen, Boligselskabet AKB, Rødovre blev valgt som kreds næstformand uden modkandidater.

Andet

APV2022

Administrationen gennemførte APV i 2021, men har i januar måned (under hjemsendelse), gennemført APV igen som opfølgning af den fysiske flytning til Havneholmen.



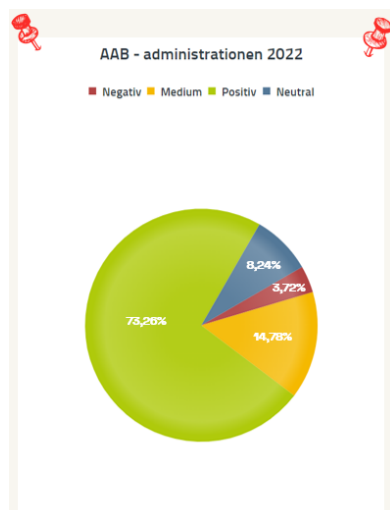
Vi har grundlæggende et rigtig godt arbejdsmiljø i Boligforeningen AAB.

Særligt positivt:

- Deltagelse i møder online – god mulighed, nemt (91,9 % intet problem)
- Samarbejdet med nærmeste leder (86,2 % intet problem)
- Samarbejdet med kolleger i dit område (86,2 % intet problem).

Den generelle tilfredshed er faldet på alle punkter på nær psykisk arbejdsmiljø, der er steget lidt.

Der er en lidt større andel af medarbejderne, der oplever problemer i samarbejdet med afdelingsbestyrelserne i denne APV (27,7%) som et lille eller stort problem, i APV2021 var tallet 25%. Medarbejderne beretter om, at tonen til tider kan være hård og distanceskabende, og at de ikke føler sig respekteret. Der foreslås i kommentarerne kurser i kommunikation til beboerdemokrater, eller at de kommer på besøg i administrationen.



- Lagkagen viser **svarfordeling** – dvs. hvordan svarene fordeler sig på alle spørgsmålene.
- Den generelle tilfredshed er faldet – men det ser stadig godt ud.
- Svarprocent: 72% mod 91% i 2021. Vi kan ikke sammenligne direkte med sidste år, da svarprocenten er faldet, og vi ved ikke, hvilken forskel det gør – men den er høj nok til at vi kan bruge svarene.

Gennemgående udfordringer i administrationen:

- Temperatur
- Støj / forstyrrelser i arbejdet
- Arbejdsstillinger / Indretning og pladsforhold på arbejdspladsen / Instruktion til indstilling af arbejdsplads (i høj grad relateret til free seating)
- Omfanget af skærmarbejde
- Arbejdet ved computeren (programmer)
- Nødplaner/beredskabsplan ved ulykker og brand
- Indretning af hjemmearbejdsplads
- Antal opgaver ift. tid / Opgavers kompleksitet ift. tid / Egne forventninger
- Gennemsigtighed i beslutninger
- Samarbejde med afdelingsbestyrelser.

Der er igangsat arbejde med at udforme handleplaner med frist 8. april 2022.

Skifte af driftsmodel

Afdeling 87 holdt ekstraordinært afdelingsmøde den 16. marts 2022. Det var desværre ikke muligt at få valgt en bestyrelse, og afdelingen er derfor blevet bestyrelsesløs.

Afdeling 75

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.

Der har været et udestående om betaling af tillægskøbesum, og en drøftelse af den endelige fastsættelse af tillægskøbesummen med Københavns Kommune. Kommunen har dog fastholdt, at der skal opkræves tillægskøbesum, og beløbet skal beregnes med udgangspunkt i markedspriserne i 2021.

AAB har gjort indsigelse mod, at tillægskøbesummen beregnes med udgangspunkt i priserne i 2021, og anført, at tillægskøbesummen burde fastsættes ift. priserne i 2014, hvor der blev givet skema B tilsagn til byggeriet, men Københavns Kommune har fastholdt, at der skal betales. Der skal således finansieres i alt 2,9 mio. kr. fra dispositionsfonden.

Referat OB-møde den 6. april 2022

Onsdag kl. 17:00

AAB afsøger stadig muligheden for reduktion i betalingen, herunder involvering af juridisk bistand, men da det i henhold til praksis i disse sager er meget tvivlsomt, om vi kan få medhold, fremlægges sagen nu med henblik på finansiering af beløbet fra dispositionsfonden.

Beslutning OB den 6. april 2022:

Direktionen orienterede supplerende om at:

- juridisk chef Mette Rønnow fratræder med udgangen af april. Anna Staun tiltræder som juridisk chef pr. 15. september 2022
- der er i regi af BL 1. kreds påbegyndt forhandlinger om boliger til hjemløse. OB bad i den forbindelse AAB om at have fokus på, hvilke ønsker til boligform de hjemløse selv har, og være tydelig på, hvilke vilkår, der skal være opfyldt for at housing first af hjemløse kan lykkes

Christina Jensen oplyste, at det er lykket at få valgt en afdelingsbestyrelse i AAB afdeling 83, Vesterbro.

17. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

18. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 6. april 2022:

Aflysning af arrangementer

Formanden oplyste, at der de seneste to år er aflyst eller udsat ni møder: fem blev udskudt eller aflyst pga. covid, to blev udsat og to arrangementer er egentligt aflyst.

OB drøftede i hvilke situationer, det giver mening at aflyse et arrangement. Der er enighed om, at det altid er en konkret vurdering, hvori der indgår en vurdering af antallet af tilmeldte, herunder om de tilmeldte er nye i AAB-regi, ressourcetrækket ved at gennemføre og økonomi.

Henvendelse fra afdeling 20

Formanden orienterede om henvendelse fra afdeling 20, der er foranlediget af udsendelse af cirkulære 4/2022 om opsparring til vedligeholdelse af afdelingen.

Efter drøftelse af sagen besluttede OB i medfør af OB's forretningsorden § 4, stk. 10, sidste afsnit, at bede administrationen om at trække cirkulæret tilbage. OB ønsker sagen genbehandlet til næste møde.

Fiberkabling i AAB's afdelinger

Formanden orienterede om, at der var fremkommet nye oplysninger om mulighederne. OB tilsluttede sig at behandle sagen igen til næste OB-møde, og at it-chefen deltager under punktets behandling.

Brandsikring

Der er i enkelte afdelinger opstået utryghed efter den voldsomme brand i en privat ejendom i Vanløse.

OB bad om:

- en plan for opsætning af brandmeldere
- opdateret status på opfølgning på opgaver, der fulgte efter den allerede gennemførte risikogennemgang af afdelinger, som blev udført i samarbejde med forsikringen.

Afdeling 83

Christina Jensen oplyste at det er lykket at få valgt en afdelingsbestyrelse i afdeling 83.

19. Behandling - Repræsentantskab: pixiudgave af dagsordenen

Sagsnr.: S2022-02042

Sagsbehandler: Frederik Witte (FWI)

Resume

Boligforeningen AAB vedtog i 2018 en ny strategi, hvor et af temaerne er 'AAB – en samlet forening'. Til dette tema har Organisationsbestyrelsen (OB) fastlagt succeskriterier; herunder at deltagerantallet på foreningens repræsentantskabsmøder skal stige med 25 % i perioden 2020 – 2025. Fremmødet på repræsentantskabsmøderne har i perioden siden 2013 generelt set dog været nedadgående.

Behandling

BDU indstiller til OB at godkende forslaget til pixiudgave af repræsentantskabsdagsordenen, der kan sendes ud sammen med materialet til repræsentantskabsmøderne.

Sagsfremstilling

Et af de tiltag som er blevet drøftet i BDU, er et forsøg på at gøre det sædvanligvis omfattende materiale til repræsentantskabsmøder mere "let fordøjeligt" – altså at der til repræsentantskabsmøderne udarbejdes en pixie-udgave af det, der er på dagsordenen til repræsentantskabet, hvor forslagene, der skal træffes beslutning om, bliver beskrevet kort og præcist i kondenseret form.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet i BDU den 31. marts 2022

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det kan give et bedre overblik over de punkter som er på dagsordenen til repræsentantskabsmøderne og derved forhåbentligvis øge lysten til at deltage på repræsentantskabsmøder.

Regler

-

Implementering

Implementeres i forbindelse med de ordinære repræsentantskabsmøder i 2022.

Bilag:

[Invitation til rep. møde.pdf](#)

[Pixi dagsorden - rep. møde.pdf](#)

Beslutning OB den 6. april 2022:

Indstillingen blev godkendt.