

Referat OB-møde den 4. maj 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),
AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),
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), Inge Vilhof (IVI)

Fraværende:
Afbud: AAB43_Per Boller (Administrativ light)
Mødet slut: Kl. 20:30

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab 2021 og revisionsprotokol	7
4. Behandling - Afdelingerne, årsregnskaber 2021	10
5. Behandling - Øgede henlæggelse for afdelinger med lån i dv-plan (dobbeltlukket)	13
6. Behandling - Fiber- og internet	14
7. Behandling - Strategipuljen; tilskud til projekt 'DemokratiFitness'	18
8. Behandling - Efterårskonference 2022; skitse for program	20
9. Behandling - Efterårskonference 2022; økonomi og prisstruktur	23
10. Behandling - Sporvejsfunktionærernes Boligforening Regnskab 2021	25
11. Behandling - Forslag til repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022	27
12. Godkendelse - C.V. Bramsnæs Legat; årsregnskab og protokol 2021	28
13. Godkendelse - Politik for whistleblowerordning i AAB (ændring)	29
14. Godkendelse - Politik for løn i AAB (revision)	31
15. Godkendelse - OB's forretningsorden (ændring af § 8, stk. 4 i referat kan lukkede punkter, åbnes)	33
16. Orientering fra udvalg	35
17. Direktionsberetning	36
18. Direktionsberetning (lukket)	38
19. Eventuelt	38

Referat OB-møde den 4. maj 2022

Onsdag kl. 17:00

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

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 4. maj 2022:

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 6. april 2022 er godkendt og sendt til underskrivelse den 26. april 2022

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 6. april 2022 er godkendt med bemærkning om, at Frederik Witte fejlagtigt står som deltager i mødet, samt at Frederik Witte manuelt er fjernet i den version, der er lagt på nettet

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 19. april 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 26. april 2022.

Efter, at referatet er blevet godkendt og publiceret, er det blevet opdaget, at Frederik Witte ved en fejl er tilføjet som deltager i mødet. Da det efter publicering ikke er muligt at rette i referatet, er der foretaget en manuel rettelse i den version, der lægges på nettet. Rettelsen kan dog ikke tilføjes i referatet i FirstAgenda.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB's forretningsorden er senest godkendt den 7. april 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Forretningsordenen 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 deltageret 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.

Referat OB-møde den 4. maj 2022

Onsdag kl. 17:00

Implementering

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

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

-

Beslutning OB den 4. maj 2022:

Indstillingen blev fulgt.

3. Behandling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab 2021 og revisionsprotokol

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskabet for foreningen 2021 viser et samlet overskud på 178 t.kr.

Årsregnskab for sideaktivitet 'indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind', viser et underskud på 32 t.kr., mens årsregnskabet for sideaktivitet 'intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed' viser et underskud på 176 t.kr.

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager i mødet under dette punkt.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende årsregnskaber 2021 for:

- a. foreningen
- b. sideaktiviteten 'indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind'
- c. sideaktiviteten 'intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afdeling 54'
- d. revisionsprotokol for foreningen 2021.

Sagsfremstilling

Årsregnskabet for foreningen 2021 viser et samlet overskud på 178 t.kr., hvilket svarer til den aflagte prognose.

Sideaktiviteter

Indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind viser et underskud på 32 t.kr. Egenkapital pr. 31. december 2021 udgør 4.392 t.kr.

Intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed viser et underskud på 176 t.kr. Egenkapital pr. 31. december 2021 udgør 284 t.kr.

Revisionsprotokol

Revisionen konkluderer i protokollen: 'Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskabet. Såfremt årsrapporten vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsrapporten fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne regnskabet med en såkaldt "blank" revisionspåtegning'.

Økonomi

Overskuddet i foreningens årsregnskab overføres til arbejdskapitalen.

Beboerdemokratisk behandling

Regnskab og protokol fremlægges til godkendelse på repræsentantskabets førstkommende møde.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har ikke direkte betydning for beboere og afdelinger.

Regler

Vedtægter for Boligforeningen AAB

Hvert år godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaber for Boligforeningen AAB, jf. § 12, Stk. 2.

Repræsentantskabet godkender Boligforeningen AAB's vedtægter, årsregnskab og beretning, jf. § 5, Stk. 4.

Driftsbekendtgørelsen

§ 72: Særskilte årsregnskaber for den almene boligorganisation og dens enkelte afdelinger, herunder de afdelinger, der er nævnt i § 24, stk. 4, skal opstilles i overensstemmelse med de kontoplaner med spørgeskemaer for boligorganisationen og afdelinger, der er optaget som bilag til bekendtgørelsen. En almen administrationsorganisation skal opstille årsregnskabet i overensstemmelse med kontoplan for de almene boligorganisationer og spørgeskema for de almene administrationsorganisationer.

§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor.
Stk. 2. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastsat i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber, jf. bilag 4.

Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Årsregnskab Foreningen 2021.pdf](#)

[Afd. 1939 - Årsregnskab 2021 inkl Budget 2022.pdf](#)

[Afd. 1940 - Årsregnskab 2021.pdf](#)

[Protokol Boligforeningen AAB 2021 UDKAST 26 april 2022.pdf](#)

[Budgetopfølgning AAB pr. 31-12-21.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt. Revisoren bemærkede, at der var blanke revisionspåtegninger hele vejen rundt, hvilket betyder at der ikke er væsentlige fejl i regnskaberne. Revisionsprotokollen er blevet noget kortere, da mange tidligere sager er blevet afsluttet.

AAB er nogen af de første, der har implementeret softwareroboter med ændringer i det administrative arbejde til følge. På spørgsmål herom oplyste revisionen at de ser, at AAB er i trygge hænder baseret på en vurdering af to forhold:

a. at når revisionen kommer med forslag til forbedringer eller ændringer i forretningsgange er man lydhøre og udfører korrektioner efter drøftelse. Administrationen tager anbefalinger alvorligt, og implementerer det, der giver mening i hverdagen

b. der er meget få fejl i det regnskabsmateriale revisionen får stillet til rådighed for revision.

Den negative rente, der er lav i forhold til andre i branchen, påvirker afdelingsregnskaberne, bl.a. i form af mindre mulighed for henlæggelser til vedligeholdelse.

Ingen tilstedeværende er bekendt med eller har mistanke om besvigelser. Revisor har heller ikke mistanke om sådanne forhold efter årets revision.

Revisor pegede på to risici, som AAB skal være opmærksomme op:

a. risikoen for it-kriminalitet, der er støt stigende. Sikkerhedssystemerne skal være gode, men også medarbejdernes ageren er vigtig. AAB har en god forretningsgang omkring dette.

b. Byggebranchen er ophedet, og det betyder at branchen er presset. Det kan give udfordringer med kvalitet og overholdelse af aftaler og priser. Øgede udgifter giver større behov for opsparinger.

Referat OB-møde den 4. maj 2022

Onsdag kl. 17:00

Formanden bemærkede, at OB allerede har fokus på henlæggelser, og der er udarbejdet politik om, at afdelingerne skal henlægge det, der svarer til 1 %. Man er samtidig opmærksom på, at nogle afdelinger er økonomisk udfordret, hvorfor der lægges op til, at der udarbejdes specifikke handlingsplaner for disse afdelinger. OB skal på seminar til august drøfte bl.a. problematikken omkring it-kriminalitet.

Indstillingen blev godkendt.

4. Behandling - Afdelingerne, årsregnskaber 2021

Sagsnr.: S2018-00838

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskaberne for afdelingerne er udarbejdet og underskrevet af administrationen og AAB's revisor PwC. Overordnet er afdelingernes resultat tilfredsstillende. 38 % af afdelingerne har et resultat inden for to procent af huslejen.

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager i mødet under dette punkt.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende afdelingernes årsregnskaber for 2021.

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet regnskaber for 2021 som er godkendt af revisionen:

AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.
1	15	32	47	61	75	89	105
2	16	33	48	62	76	90	106
3	17	34	49	63	77	92	107
4	18	35	50	64	78	93	108
5	19	36	51	65	79	94	111
6	20	37	52	66	80	95	112
7	21	38	53	67	81	96	113
8	22	39	54	68	82	97	114
9	23	40	55	69	83	98	115
10	25	41	56	70	84	99	117
11	26	42	57	71	85	100	118
12	27	43	58	72	86	101	121
13	28	45	59	73	87	102	1566
14	31	46	60	74	88	103	1580

For revisionens eventuelle bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber henvises til revisionsprotokollen, der fremlægges til behandling på mødet. Afdeling 121, Spøttrupvej 18, Vanløse, er udarbejdet og godkendt af nuværende administrator Boligforeningen Vibo og deres

revisor. Fusion med AAB er sket pr. 1. januar 2022, men afdelingen administreres af Vibo indtil 1. januar 2023.

Årets regnskaber fordeler sig således:

- 51 afdelinger har overskud på mere end to procent af huslejen (2020=68)
- 41 afdelinger har resultat på mellem +/- to procent af huslejen (2020=30)
- 15 afdelinger har underskud på mere end to procent af huslejen (2020=8)

Afdelingernes samlede overskud udgør 3,02 %, målt på samlede overskud i forhold til samlede udgifter mod 2,7 % i 2020. Det skyldes især enkeltstående større overskud. Der har været besparelser på bl.a. forsikringer på ca. 7 mio. kr., grundet nyt udbud, ejendomsskatter 7,8 mio. kr., renhold 5,3 mio. kr. og almindelig vedligehold 3,6 mio. kr. i forhold til budget. Den negative forrentning af indestående på 0,7 % har kostet afdelingerne ca. 9,6 mio. kr.

Afdelinger med store overskud i forhold til huslejen

Afdeling 117, Else Alfelts Vej 49, København S (**P**arlamentarisk): 58 % af huslejen. Ny afdeling, hvor beboerne er indflyttet i maj 2021. Der vil normalt være overskud første år, da der betales fuld husleje, imens udgifter til bl.a. lån først falder senere. Hele overskuddet er overført til reguleringskonto og kan indgå til nedbringelse af den samlede finansiering, eller på et senere tidspunkt overføres til drift- og vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 54, Hedeparken 173A, Ballerup (**A**ministrativ): 14 % af huslejen. Færre udgifter til lån og renovation. Det forventes, at overskuddet tilføres dv-planen til kommende aktiviteter.

Afdeling 65, Øresundsvej, København S (**A**ministrativ): 10 % af huslejen. Besparelser på renhold, grundet ny rengøringskontrakt, samt mindre forbrug på almindelig vedligehold.

Afdeling 33, Frederiksborgvej, København (**P**arlamentarisk): 9 % af huslejen. Generelle besparelser på bl.a. rengøring og almindelig vedligehold.

Afdeling 47, Lundebjerggårdsvej 206, Skovlunde (**A**ministrativ): Otte procent af huslejen. Overskuddet skyldes indflytning i de nye rækkehuse. Størstedelen af overskuddet er overført til reguleringskonto.

Af bilag fremgår hovedårsager til overskud for alle de 51 afdelinger med overskud over to procent.

Afdelinger med større underskud

Afdeling 22, Julius Bloms Gade 28, København N (**A**ministrativ): Ni procent af huslejen. Afdelingen har haft et lejemål, hvor beboer havde forurenset lejligheden med Naftalin, der giver giftige dampe. Lejligheder måtte udbages ved opvarmning. Da det er for usikkert, om vi får penge hjem ved at rette krav mod beboer eller kommune, er dette ikke indregnet.

Afdeling 2, Bustrupgade 3, København V (**P**arlamentarisk): Otte procent af huslejen. Afdelingen har haft en større vandskade i et lejemål, som forsikringen ikke har villet dække. Der har ikke været tilstrækkelige henlæggelser til at dække udgiften.

Afdeling 39, Bjælkevangen 71, Lyngby (**A**ministrativ): Syv procent af huslejen. Afdelingen har haft meget store vedligeholdelsesudgifter, især i forbindelse med fraflytninger, skimmelsvampsager og istandsættelse af erhvervslejemål. Både konto 115 og konto 116 har store overskridelser. Der er brugt 1,4 mio. kr. mere på konto 116 end opsparet. OB har på møde den 1. december 2021 besluttet at igangsætte forundersøgelser til at få afdækket det samlede vedligeholdelsesbehov, og få udarbejdet en samlet handlingsplan for afdelingen.

Af bilag fremgår hovedårsager til underskud for alle de 15 afdelinger med underskud over to procent. Generelt skyldes underskuddet overskridelse af konto 115.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

Alle regnskaber er sendt til digital underskrivelse i afdelingernes bestyrelser, undtagen i de bestyrelsesløse afdelinger 51, 64, 93/94, 95, 98/99, 118 og ejerforeninger afdeling 1566 og afdeling 1580.

Afdeling 6, 12, 19, 34, 40, 55 og 86 har regnskab til godkendelse på førstkommande afdelingsmøde. Øvrige afdelinger har regnskab til orientering på afdelingsmødet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årsresultat for 2021 indregnes i budget for budget 2023 og frem, hvorved resultatet får indflydelse på den fremtidige husleje.

Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet [uddrag] § 3, stk. 2:

'I medfør af vedtægternes § 5, stk. 6, er til OB delegeret følgende beslutninger vedrørende Boligforeningen AAB's boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.*
- 2) Godkendelse af afdelingernes og servicearealafdelingernes regnskaber.*

...'

Driftsbekendtgørelsen § 12, stk. 1:

'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, regnskabsafklæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.'

Driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 3, og AAB's vedtægter § 5, stk. 4:

'Boligorganisationens øverste myndighed (red. Repræsentantskabet) godkender afdelingernes regnskaber.'

Underskriftsreglerne er nærmere beskrevet i afdelingshåndbogen:

<https://aabnet.aab.dk/site/01/afdelingshaandbogen/oekonomi/regnskab>

Implementering

Regnskaber indberettes til Landsbyggefonden inden 31. maj 2022.

Bilag:

[Afvigelsesforklaringsrapport årsregnskab afdelingerne 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager i mødet under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

5. Behandling - Øgede henlæggelse for afdelinger med lån i dv-plan (dobbeltlukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

6. Behandling - Fiber- og internet

Sagsnr.: S2018-02796

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

Sagen er en genbehandling, idet sagen er opdateret med nye informationer i forhold til mulighederne omkring etablering, besigtigelsesrapporter og antallet af fibre i afdelingen.

IT-chef Michael Storgaard deltager på mødet.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende:

- en fællesaftale for AAB med TDC NET om etablering af fiber i alle afdelinger
- at afdelinger, der vælger at etablere stik i alle lejemål, skal afholde udgiften til varsling af beboerne

Sagsfremstilling

OB har tidligere behandlet forslag om at indgå en fællesaftale med TDC NET om etablering af fiber i alle AAB's afdelinger. Der er fremkommet nye oplysninger, som gør det relevant at genoptage sagen i OB.

Markedsanalysen er lavet i samarbejde mellem IT og udbudskonsulenten, som undervejs har været i dialog med BL i forhold til lovgivning og sparring i forhold til markedsanalysen.

Hidtil har afdelingerne indgået en aftale med én leverandør omkring en internetforbindelse og en aftale med en leverandør om en tv pakke.

Udviklingen går hastigt i retning af, at flow tv erstattes af streaming tjenester. For at fremtidssikre AAB's boliger, så de også i fremtiden er attraktive, anbefaler administrationen, at der i afdelingen etableres en fiber, hvor flere (aktuelt 14) udbydere kan levere internet.

Herfra er der to muligheder:

- a. Afdelingen kan på et afdelingsmøde beslutte at indgå en kollektiv aftale om internet til alle beboere med én af de (aktuelt) 14 udbydere. Herefter kan beboeren indgå aftale med den/de streaming tjenester, de ønsker (f.eks. TV2 Play, Netflix, HBO osv.) *eller*
- b. Afdelingen kan beslutte, at det er op til den enkelte beboer direkte at indgå individuel aftale om internet med hver af de (aktuelt) 14 udbydere, og aftale med den/de streaming tjenester, de ønsker (f.eks. TV2 Play, Netflix, HBO osv.).

Fiber

Som markedet aktuelt ser ud, er det TDC NET og GlobalConnect, der forsøger at lave den/de digitale motorveje i Danmark. De tilbyder begge gratis etablering af fiber i AAB's afdelinger. Begge leverandører tjener på fiberinfrastrukturen ved, at udbydere (se nedenfor) køber sig adgang til fiberen, så de kan få internet til afdeling og/eller beboeren.

TDC NET er reguleret i forhold til, hvor meget de må opkræve udbydere for at bruge fiberen. Det er GlobalConnect ikke, og de kan derfor, overfor udbydere af internet, sætte prisen op. Det må forventes overvæltet på beboeren.

Derudover har TDC NET efter administrationens vurdering bedre udrulningsplaner end GlobalConnect.

TDC Net har beskrevet følgende udrulningsplaner:

Aftale om placering af fiber

1. Hvis en aftale indgås mellem AAB og TDC NET, laves der besigtigelsesrapporter i samarbejde med den enkelte afdeling om, hvortil fiberen fremføres og hvordan. Den kan fremføres til kælder eller anden fordelagtig placering.
- 2.
3. Her er der tre muligheder:
4.
 1. Etablering af fiber til aftalt placering i afdelingen
 2. Etablering af fiber til aftalt placering i afdelingen, inkl. føringsveje i opgangene
 3. Etablering af fiber til aftalt placering i afdelingen, inkl. føringsveje i opgangene og etablering af stik i lejemål.
- 5.
6. Ved etablering af stik i boligen lover TDC NET, at placering uden beregning for afdelingen kan ske med op til 12 meters kabling fra nærmeste føringsvej i opgangen. Anbefalingen er, at sætte stikket i nærheden af en stikkontakt således, at beboeren nemt kan sætte strøm til udstyret fra udbyderen.
- 7.
8. Afdelingen kan beslutte sig, når der foreligger en besigtigelsesrapport. Kan der ikke opnås enighed om, hvordan etableringen skal ske i afdelingen, kan afdelingen melde sig ud af aftalen.
- 9.
10. Afdelinger, der allerede har en eksisterende fiber installation, fortsætter med den nuværende aftale frem til dennes ophør. Herefter har afdelingen mulighed for at anvende fiberen fra TDC NET, som er installeret på den aftalte placering, *eller* vælge at indgå samarbejde med en anden leverandør. Der er ikke tale om en eksklusiv aftale, og der kan med andre ord trækkes flere fibre samtidig.
11. Afdelinger, der har eksisterende anlæg i forhold til PDS og/eller Corax, kan fortsætte driften, så længe dette ønskes, og så længe, der er aftaler med en leverandør til dette.

12. Tilslutning af beboeren

13. Beboeren tilsluttes først, når beboeren køber et produkt hos en af de pt. 14 udbydere, der kan levere på TDC NET's fiber. Dette betyder, at man ikke skal ind i alle lejemål på en gang, men først når beboeren ønsker det.

14.

TDC NET oplyser "at der kan være oprettelsesgebyrer ved begge scenarier, og det vil være tilrådeligt for beboerne at undersøge markedet for tilbud og kampagner. Erfaringen viser, at nogle udbydere kører kampagner til 0 kr. i oprettelse.

15.

16. TDC NET oplyser, "at vi får flere tilfredse beboere ved at afslutte udenfor boligen. Da vi på denne måde ikke belemrer de beboere, som ikke ønsker fiber på nuværende tidspunkt. Men derimod kun kommer ind i boliger, hvor beboerne selv har bestilt og aftalt tid, og selv bestemt, at de er klar til fiber."

17.

18. Nybyggeri

I forbindelse med nybyggeri kan TDC NET etablere fiber i ejendommen. Dette forudsætter, at adresseliste og aftale er på plads 4 ½ måned før indflytningen. Dette skal derfor indarbejdes i kontraktgrundlaget for byggeriets opførelse.

Generelt

Inden en endelig aftale laves mellem AAB og TDC NET, forbeholder de sig retten til at regne løsningen for den enkelte afdeling igennem, hvorefter det skal godkendes internt i TDC NET.

19. Fejl på beboerens internet skal anmeldes til beboerens internetleverandør, der herefter fejlsøger i samarbejde med TDC NET.
- 20.
21. En udrulning i hele AAB skal planlægges sammen med TDC NET, og kan planlægges ud fra, hvornår eksisterende aftaler udløber.

Økonomi

Der er ikke forbundet nogen økonomi med aftalen, udover timerne til udarbejdelse af aftalen, planlægning af udrulning og gennemgang i forhold til placering af fiber i den enkelte afdeling. TDC Net har ansvaret for fiberen ift. udbyderne. Der er ikke nogen udgifter mellem AAB og TDC NET.

Afdelingen kan reducere deres udgifter ved at vælge en fiberløsning. De nuværende anlæg bruger strøm til driften af hardware, hvorimod en fiberløsning er baseret på lys, og der dermed ikke er nogen hardware, der kræver strøm.

Afdelingerne kan tilkøbe, at administrationen står for varslingerne, hvis afdelingen vælger at etablere stik i alle lejemål. Varslingen af en afdeling med 100 lejemål koster ca. 5.500 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Senest behandlet i OB den 2. marts 2022.

BRVU har behandlet punktet den 9. februar 2022. OB vedtog på mødet den 4. marts 2020 et udbud af rammeaftalen på fiber- og internet. Derudover er det behandlet i BRVU den 27. januar 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den enkelte beboer kan selv vælge, hvilken internetudbyder, de ønsker. TDC NET samarbejder pt. med 14 leverandører. Afregningen sker direkte mellem beboer og leverandør. Leverandøren kan vælge at opkræve et etableringsgebyr ved indgåelse af aftalen med beboeren.



Regler

Beboeren skal have valgfrihed ift. valg af tv, jf § 6 a, stk. 6, i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 255 af 20. marts 2014, som ændret ved lov nr. 643 af 8. juni 2016

Implementering

Implementeringen sker over en længere tidshorisont, efter at aftalen med TDC NET er indgået. Den er både afhængig af eksisterende aftaler i afdelingerne, samt hvornår det er muligt for TDC NET at levere i det pågældende område, ud fra gravetilladelser og kapacitet hos TDC NET.

Referat OB-møde den 4. maj 2022

Onsdag kl. 17:00

AAB's afdelinger informeres om ordningen ved udsendelse af AAB cirkulære, når AAB politisk har behandlet indstillingen og en fællesaftale er indgået med TDC NET. Der kan eventuelt også afholdes orienteringsmøde for interesserede afdelinger om løsningen, så der er mulighed for at stille spørgsmål.

Bilag:

[Eksempler på kabelføringen.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

Michael Storgaard deltog under dette punkt.

Der udarbejdes en aftale med TDC om implementering. OB skal have planen til orientering. TDC Nets kontakt til afdelingen skal gå gennem afdelingsbestyrelsen. Hvis en afdeling ikke ønsker, at TDC Net etablerer fiber i afdelingen, forelægges sagen for OB til behandling.

Med disse tilføjelser blev indstillingen godkendt.

7. Behandling - Strategipuljen; tilskud til projekt 'DemokratiFitness'

Sagsnr.: S2020-03674

Sagsbehandler: Line Skovgaard (LSK)

Resume

Boligforeningen AAB deltager som partner i projekt 'Demokrati Fitness for unge i hele Danmark'. Organisationsbestyrelsen (OB) bliver introduceret til projektet, skal drøfte potentialerne i det for AAB og beslutte, hvorvidt OB vil afsætte i alt 150.000 kr. fra strategipuljen til det.

Behandling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU), indstiller til OB at drøfte og godkende de foreløbige overvejelser om AAB's bidrag til projektet 'Demokrati Fitness for unge', herunder at:

1. Afholde to til tre camps for interesserede unge i afdeling 109 (ungdomsboliger i Carlsbergbyen), unge i afdeling 110 (Enghavevej, Amager) og én for unge i Ishøj.
2. Etablere et AAB ungepanel, der kan bidrage med ideer til at få flere unge til at deltage i det beboerdemokratiske arbejde, f.eks. ved at ansætte et Demokrati Fitness-trænerkorps af unge, der kan tage rundt i vores afdelinger og træne demokratimuskler og lign.

Formandskabet indstiller efter forslag fra BDU, at

3. projektet støttes med 150.000 kr. fra strategipuljen.

Sagsfremstilling

Succeskriterium tre for strategiarbejdet handler om, at få flere afdelingers drift forankret i beboerdemokratiet. Det er velkendt at kun få unge engagerer sig i det beboerdemokratiske arbejde.

På baggrund heraf, deltager AAB som én ud af 20 partnere i et udviklingsprojekt initieret af 'We Do Democracy' og støttet med tre mio. kr. af Nordeafonden. Projektets formål er at udvikle unges demokratiske kompetencer gennem konceptet 'Demokrati Fitness', og derfor taler det også ind i AAB's eget ønske om at forny og videreudvikle vores beboerdemokrati.

Danske unges demokratiske kompetencer er stærke, sammenlignet med andre landes unge. Men vi har også en generation, der har meget lav demokratisk selvtillid.

Projektet bygger på antagelsen om, at demokrati og deltagelse ikke er noget vi bare kan. Det er færdigheder, vi skal praktisere, lære, øve os på og evaluere. Ligesom vi træner musklerne i vores krop, hvis vi gerne vil være sunde, stærke og smidige, så skal vi også træne vores demokratiske færdigheder og værdier for at deltage i sunde og stærke demokratiske fællesskaber.

Demokratimuskler kan f.eks. være empati, nysgerrighed, uenighed, aktivisme, holdning, mobilisering og mod. Det er demokratiske kompetencer og færdigheder, som, hvis trænet og styrket, vil gøre alle bedre til at deltage og engagere sig i de demokratiske processer – både i demokrati, som livsform og som styreform.

Som partner i projektet har vi forpligtet os til at:

- Rekruttere ca. 50 unge i alderen 15-25 år
- Lægge lokaler og forplejning til to heldags camps, hvor de unge bliver uddannet til Demokrati Fitness-trænere
- Samarbejde med andre ungdomsaktører i kommunen/området
- Koordinere og muliggøre træningsanledninger for Demokrati Fitness-trænere
- Kommunikere, formidle og bidrage til at evaluere projektet.

Vi planlægger til efterårskonferencen at præsentere Demokrati Fitness-konceptet, herunder at træne én af musklerne med deltagerne.

Oprindeligt er der afsat ca. 40.000 kr. til hhv. arbejdstimer, lokaleleje og forplejning, men de første erfaringer fra andre partnere i projektet har vist, at der er behov for større opmærksomhed og flere ressourcer end det afsatte, hvis vi skal nå ordentligt i mål med det, vi har forpligtet os til. Samtidig vurderer vi, at potentialerne i projektet er store, hvis vi investerer i metoden.

Økonomi

Som partner har AAB allerede forpligtet sig til at bidrage med ca. 80 arbejdstimer, udlån af lokaler og forplejning, hvilket er estimeret til i alt ca. 40.000 kr.

BDU bakker op om forslagene til aktiviteter, og i forlængelse heraf indstiller formandskabet til OB, at der fra strategipuljen afsættes 150.000 kr. til projektet i AAB, hvoraf de 100.000 kr. allokeres til arbejdstimer og 50.000 kr. til andre udgifter som lokaleleje, forplejning, tryk af materialer mm.

Oversigt over disponering af strategipuljen er vedhæftet som bilag.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen er blevet behandlet i BDU den 31. marts 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Projektet taler ind i fornyelse af beboerdemokratiet

Regler

-

Implementering

Umiddelbart efter behandling i OB, vil administrationen kunne igangsætte indsatsen.

Bilag:

[Strategipulje april 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

Indstillingen blev godkendt.

8. Behandling - Efterårskonference 2022; skitse for program

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Line Skovgaard (LSK)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal godkende skitse til program for årets efterårskonference, der under temaet "Samarbejde" er en kombination af plenumoplæg, teambuilding-sessioner og workshops.

Godkendelse

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller til OB at godkende den foreløbige skitse til program for efterårskonferencen 2022.

Sagsfremstilling

OB har efter indstilling fra BDU besluttet, at der igen i år skal afholdes en efterårskonference for beboerdemokraterne i AAB den sidste weekend i oktober på Borupgaard i Snekkersten.

Ifølge BDU's og OB's årshjul skal BDU og OB behandle forslag til program.

Det foreløbige program tager afsæt i BDU's og OB's ønske om en konference, der igen indeholder både plenumsessioner og mulighed for at vælge forskellige workshops af mere "hvordan gør vi det ude i afdelingerne?"-karakter.

Herudover har BDU bedt om, at:

- der i programmet indlægges tid til at faciliteret, at deltagerne kan netværke på tværs af afdelinger og/eller teambuilding,
- plenumsessionerne udelukkende baseres på oplæg og ikke gruppearbejde i salen.

Programmet er med forbehold for ændringer, da det udvikler sig i takt med, at administrationen får kontaktet eksterne oplægsholdere, får nye idéer og input fra bl.a. BDU og OB.

Skitse til det foreløbige program er vedlagt som bilag. Input og ideer er fortsat meget velkomne.

FORELØBIG BRUTTOLISTE - WORKSHOPS

Kursiv = primært for administrative afdelinger

Fælles fokus for workshops vil være at sætte fokus på, hvordan vi i tæt samarbejde løser opgaverne i bestyrelsen og/eller i samarbejde med administrationens medarbejdere.

Bestyrelse

- Sådan lokker I flere med til afdelingsmødet v/BL
- Samarbejdet i bestyrelsen
- Ny i afdelingsbestyrelsen – god 'on-boarding' i samarbejde mellem bestyrelsen og administrationen (kræver at hele bestyrelsen deltager)

HR

- *Personaleledelse I, II og III*

Byggeri

- Den grønne boligorganisation – bæredygtig drift og byggeri
- AAB skal være CO₂-neutral i 2055; hvordan hjælper vi hinanden i mål?
- Evaluering af samarbejdet i byggesager

- Udvikling af AAB's boligafdelinger - fortætning

Drift og vedligehold

- Slid og ælde vs. normalstandsættelse
- Drift og vedligeholdelsesplaner (dv-planer)
- Samarbejdet mellem administration og parlamentariske afdelinger: Serviceaftale
- Det gode skifte af driftsmodel

Foreningen

- Hvordan vi får beboerne til at føle sig endnu mere hjemme? Vi tager afsæt i resultater fra 'At føle sig hjemme-undersøgelsen' og konkrete tips
- Samarbejde om flygtninge i vores boligafdelinger (hvis stadig aktuelt)
- Vi skal i mål med effektiviseringer; hvordan lykkes vi sammen?
- Om repræsentantskabet, og hvordan får vi flere til at komme til repræsentantskabsmøderne

Andet

- Håndtering af psykisk syge beboere v/ekstern oplægsholder
- Konflikthåndtering I v/konfliktmægler
- Konflikthåndtering II v/konfliktmægler
- Smarte teknologier – hvordan kan boliger forbedres ved hjælp af smarte teknologier (AlmenNet)?
- Workshoprunde med korte kig ind i administrationens 'maskinrum' af 15-20 min. varighed, hvor man kan nå tre-fire stykker (eks. proces for DV-plan, husordenssag, udlejning og/eller forskellige udviklingsprojekter)

IT

- Vi gætter sammen på hvilke (it) services, vi skal stille til rådighed for beboere og afdelinger, for også om 10-20 år at være et attraktivt boligtilbud.
- Virtual reality eller noget andet der er sjovt

Andre overvejelser

- ideer til inspiration på fællesområder
- gøre invitationen til konferencen mere personlig ved f.eks. at lave en videohilsen/invitation fra foreningens formand
- administrationen vil som hidtil følge tilmeldingerne til konferencen nøje og eventuelt tage initiativ til en ringerunde til de afdelinger, der i første omgang ikke tilmelder sig.

Økonomi

Økonomien for konferencen blev beskrevet i sagen, der blev behandlet af OB på mødet den 2. februar 2022, og der er til dagens møde fremlagt en særskilt sag med oplæg til drøftelse af en ny prismodel.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen om ramme for efterårskonferencen blev behandlet i OB den 2. februar 2022. Udkast til program er blevet behandlet af BDU den 31. marts 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det giver afdelingsbestyrelserne mulighed for at møde andre fra AAB's afdelinger og nøglemedarbejdere fra AAB's administration, og dygtiggøre sig inden for udvalgte emner, til glæde for afdelingen.

Regler

Ikke relevant.

Implementering

Administrationen arbejder videre med tilrettelæggelse af konferencen. OB bliver orienteret om endeligt program senest til mødet i oktober 2022.

Bilag:

[Skitse til program 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

Det blev foreslået, at bede Jens Kramer Mikkelsen om fredag aften at deltage med et oplæg om sin opvækst i AAB og tiden som overborgmester.

Med denne ændring blev indstillingen godkendt.

9. Behandling - Efterårskonference 2022; økonomi og prisstruktur

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Line Skovgaard (LSK)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte den økonomiske ramme for efterårskonferencen 2022. Specifikt skal OB træffe beslutning om, hvorvidt der skal laves en anden betalingsmodel for deltagerbetaling mellem små, mellemstore og store afdelinger.

Behandling

Administrationen indstiller til OB at drøfte og beslutte, hvilken model for deltagerbetaling, der skal være for efterårskonferencen 2022:

- a) Uændret prismodel: Deltagerpris 5.100 kr. Der ydes rabat på 70 % for første deltager fra afdelinger med 0-50 lejemål og 30 % rabat for første deltager fra afdelinger med 51-100 lejemål *eller*
- b) Alternativ prismodel: Deltagerbetaling 5.100 kr. Der ydes rabat på 50 % for alle deltagere fra afdelinger med 0-50 lejemål og 30 % rabat for alle deltagere fra afdelinger med 51-100 lejemål.

Sagsfremstilling

Hvert år afholder AAB's organisationsbestyrelse en konference, hvor samtlige beboerdemokrater i AAB inviteres. De senere år har der været i størrelsesordenen 100 deltagere. I 2021 var tilslutningen dog lidt mindre, hvilket umiddelbart vurderes at kunne tilskrives COVID-19 situationen.

I forbindelse med udvalget Beboerdemokratis (BDU) evaluering af sidste års konference, blev det drøftet, at nogle af de mindste afdelinger havde givet udtryk for, at deltagerbetalingen var blevet så høj, at de ikke havde mulighed for at deltage eller kun havde økonomi til at deltage med en enkelt deltager. På den baggrund bad BDU OB om at genoverveje den hidtidige betalingsmodel, med henblik på at gøre det billigere for de mindste afdelinger at deltage med flere deltagere.

Økonomi

Budgettet for efterårskonferencen er på 610.000 kr. I alt 210.000 kr. er en budgetteret udgift for foreningen, mens de resterende 400.000 kr. skal dækkes ind via deltagerbetaling.

Deltagerbetalingen var i 2021 på 5.100 kr. pr. person. Prisen foreslås fastholdt i år og der vil igen kun være én pris, der gælder for deltagelse fredag-søndag.

Tidligere år har der været en rabatordning, der ser således ud:

Nuværende prismodel:

Fuld pris (fredag til søndag) udgør 5.100 kr.

Rabat for første deltager fra afdelinger med færre lejemål end 100.

Antal lejemål 0-50 = 70 % - Pris 1.530 kr.

Antal lejemål 50-100 = 30 % - Pris 2.550 kr.

Antal lejemål over 100 = 0 % - Pris 5.100 kr.

I 2021 var der i alt 87 betalende deltagere. Der deltog fire fra små afdelinger og otte fra mellemstore afdelinger til rabatpris. Indtægten var på 409.020 kr.

Med et ønske om en prismodel, hvor flere deltager med flere deltagere fra hhv. de små og mellemstore afdelinger, kan en alternativ prismodel se således ud:

Alternativ prismodel:

Fuld pris udgør 5.100 kr.

Rabat for alle deltagere fra afdelinger med færre lejemål end 100.

Antal lejemål 0-50 = 50 % - Pris 2.550 kr.

Antal lejemål 50-100 = 30 % - Pris 3.570 kr.

Antal lejemål over 100 = 0 % - Pris 5.100 kr.

Ved denne prismodel nedsættes rabatten ved første deltager fra de små og mellemstore afdelinger. Til gengæld bliver det billigere jo flere, der deltager. En lille afdeling (0-50 lejemål) kan deltage med to for én fuld pris.

Antager vi, at der kommer samme antal deltagere i 2022 – med samme fordeling som sidste år, vil merudgiften blive på 13.770 kr., mens et deltagerantal på 100, hvor vi antager, at der kommer dobbelt så mange fra de små afdelinger og en tredjedel flere fra de mellemstore afdelinger, vil give en merudgift på 28.560 kr.

Merudgiften vil enten skulle findes indenfor konferencebudgettet eller ved at øge foreningens bidrag. Sidste år var der et mindre overskud som udelukkende skyldes at udgifter til oplægsholdere var ekstraordinært lave.

Regneeksempler på de to prismodeller ved hhv. 87 deltagere (2021) og 100 deltagere (estimat 2022) er vedlagt som bilag.

Beboerdemokratisk behandling

Efterårskonferencen blev senest behandlet i BDU den 31. marts 2022. BDU behandlede dog ikke spørgsmålet om deltagerbetaling, da det alene besluttes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Efterårskonferencen er en enestående lejlighed for afdelingsbestyrelserne til dels at lære andre afdelinger i foreningen at kende, dels at være sammen med sin egen bestyrelse om noget, der både er fagligt og socialt, og dels at få faglig inspiration til håndtering af sin bestyrelsesopgave. Derfor er det også af væsentlig betydning, at afdelingsbestyrelserne oplever at have økonomisk mulighed for at deltage, ikke kun med en enkelt deltager, men i bedste fald med hele bestyrelsen.

Regler

-

Implementering

Efter OB-mødet indarbejdes den valgte prisstruktur i økonomien for konferencen og invitationen til afdelingsbestyrelserne.

Bilag:

[Beregning prismodel.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

OB godkendte indstillingen punkt b. Som hidtil dækkes OB's deltagelse af foreningen.

10. Behandling - Sporvejsfunktionærernes Boligforening Regnskab 2021

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskabet Sporvejsfunktionærernes Boligforening for 2021 viser et samlet overskud på 134.874 kr.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende årsregnskabet 2021 for:

- a. Sporvejsfunktionærernes Boligforening
- b. Revisionsprotokol for Sporvejsfunktionærernes Boligforening

Sagsfremstilling

I 2021 har boligorganisationen et overskud på 134.874 kr.

Overskuddet skyldes hovedsageligt højere indtægter vedrørende Lovmæssige gebyrer.

Økonomi

I 2021 har boligorganisationen et overskud på 134.874 kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter pr. 31. december 2021 1.091.648 kr., svarende til 8.875 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondens disponible indestående udgør pr. 31. december 2021 1.101.989 kr., svarende til 8.959 kr. pr. lejemålsenhed. Indskud i Landsbyggefonden udgør pr. 31. december 2021 1.610.758 kr.

Sporvejsfunktionærernes Boligforening fusionerede pr. 1. januar 2022 med Boligforeningen AAB, hvilket betyder at Sporvejsfunktionærernes Boligforenings balanceposter pr. 31. december 2021 overføres til Boligforenings AAB's balance poster pr. 1. januar 2022.

Beboerdemokratisk behandling

Regnskab og protokol fremlægges til godkendelse på repræsentantskabets førstkommende møde.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har ikke direkte betydning for beboere og afdelinger.

Regler

Vedtægter for Boligforeningen AAB

Hvert år godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaber for Boligforeningen AAB, jf. § 12, Stk. 2.

Repræsentantskabet godkender Boligforeningen AAB's vedtægter, årsregnskab og beretning, jf. § 5, Stk. 4.

Driftsbekendtgørelsen

§ 72: Særskilte årsregnskaber for den almene boligorganisation og dens enkelte afdelinger, herunder de afdelinger, der er nævnt i § 24, stk. 4, skal opstilles i overensstemmelse med de kontoplaner med spørgeskemaer for boligorganisationen og afdelinger, der er optaget som bilag til bekendtgørelsen. En almen administrationsorganisation skal opstille årsregnskabet i overensstemmelse med kontoplan for de almene boligorganisationer og spørgeskema for de almene administrationsorganisationer.

§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastsat i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber, jf. bilag 4.

Referat OB-møde den 4. maj 2022

Onsdag kl. 17:00

Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Implementering

Fusionsbalancen sendes til revisionen senest 30. juni 2022.

Bilag:

[SBF - Årsregnskab 2021.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

Indstillingen blev godkendt.

11. Behandling - Forslag til repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022

Sagsnr.: S2016-00343

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der var ved udløbet af fristen den 4. maj 2022 kl. 12.00 til indsendelse af forslag til repræsentantskabet, modtaget et forslag fra afdeling 35 om, at parlamentariske afdelinger får lov til at benytte deres private mail til bestyrelsesarbejdet.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at drøfte og tage stilling til det indkomne forslag

Sagsfremstilling

Der var den 4. maj 2022 kl. 12.00 frist for aflevering af forslag til repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022.

Der var ved fristens udløb modtaget et forslag fra afdeling 35 om, at parlamentariske afdelinger får lov til at benytte deres private mail til bestyrelsesarbejdet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Implementering

Forslaget udsendes til repræsentantskabet senest den 11. maj 2022.

Bilag:

[AAB35 - Forslag til repræsentantskabsmøde 18-05-2022.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

OB bad administrationen undersøge om forslag er et anliggende for repræsentantskabet. Der tages kontakt til afdelingen for drøftelse af problemet.

Problemer med adgang til AAB-mail blev drøftet. Der var ønsker om mulighed for at booke tid til aftenhjælp en gang pr. måned.

Det blev besluttet at ændre mødeplanen for repræsentantskabet i 2023, så forårets møde flyttes til den 14. juni 2023.

12. Godkendelse - C.V. Bramsnæs Legat; årsregnskab og protokol 2021

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskab 2021 for C.V. Bramsnæs Legat viser et overskud på 17.612 kr. Revisionsprotokollatet er uden bemærkninger.

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC, og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager i mødet under dette punkt.

Godkendelse

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) godkender årsregnskab og revisionsprotokol for 2020.

Sagsfremstilling

Årsregnskabet for 2021 viser et overskud efter uddelinger og skat på 17.612 kr. Der er i året uddelt 12 legater på samlet 64.766 kr.

Overskuddet før uddelinger og skat udgør 82.378 kr. som følge af finansielle indtægter og kursgevinst på investerede midler.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

OB har på mødet den 3. april 2019 besluttet, at påbegynde uddeling af fondskapitalen på 1,1 mio. kr. fra C.V. Bramsnæs Legat med det formål, at legatet kan opløses indenfor en treårig periode ved uddeling af legatportioner af varierende størrelse, svarende til ansøgenes behov. Perioden udløb primo 2022, men administrationen vil søge Civilstyrelsen om forlængelse på baggrund af ny handlingsplan, hvilket OB har taget til efterretning på mødet 6. april 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Økonomisk trængte beboere kan søge midler fra legatet.

Regler

Fundats for C.V. Bramsnæs' legat, Punkt 7:

Legatets regnskab føres af foreningens administration under forretningsudvalgets ansvar. Årsregnskabet, der følger kalenderåret, forelægges foreningens repræsentantskab til godkendelse. Regnskabet revideres af foreningens valgte statsautoriserede revisor.

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Bramsnæs regnskab 2021.pdf](#)

[Bramsnæs revisionsprotokol 2021 udkast.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

OB godkendte indstillingen.

13. Godkendelse - Politik for whistleblowerordning i AAB (ændring)

Sagsnr.: S2021-01142

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Boligforeningen AAB har indgået aftale med PwC om oprettelse og drift af en snart lovpligtig whistleblowerordning. Ændring af den administrative organisation nødvendiggør en konsekvensrettelse af politikken. Det foreslås, at AAB's administrerende direktør udpeger en relevant medarbejder.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende forslag til ændring af politik samt retningslinjer for AAB's whistleblowerordning, jf. bilag.

Sagsfremstilling

Whistleblowerordningen har i samarbejde med PwC været i funktion siden sommeren 2021, og den daværende sekretariatschef har haft opgaven.

Virksomheden bestemmer selv, hvorvidt whistleblowerordninger skal håndteres af virksomheden selv, eller om den skal outsources til en ekstern tredjepart, men uanset skal det sikres, at whistlebloweranmeldelser behandles på en måde, som sikrer objektivitet og den nødvendige fortrolighed.

Det foreslås, at rollefordelingen i politikken ændres til, at AAB's administrerende direktør udpeger en relevant medarbejder som tovholder for ordningen, og det fastholdes at øverste ansvarlige for opfølgninger er direktøren, og den politiske behandling/kontrol forsat i udgangspunktet sker i Risikoudvalget.

Administrationen har hos PwC undersøgt, om en medarbejder uden ledelsesopgaver kan forestå ordningen. Det kan man godt, så længe den pågældende ikke er underlagt instruktion og har fuldmagt til at undersøge sagerne og afholde nødvendige udgifter. Der er derfor – også tidligere – udformet særskilt fuldmagt – til den, der har opgaven (tidl. sekretariatschefen). Forslaget formaliserer, at det er den administrerende direktør, der udpeger hvem i administrationen, der har opgaven.

Økonomi

Ændringen i politikken har ikke økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte AAB's whistleblowerordning den 6. maj 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

AAB fremstår som en virksomhed, der giver reel og tidssvarende adgang til at indberette problematiske forhold.

Regler

EU's behandling og vedtagelse findes her: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/da/TXT/?uri=CELEX%3A32019L1937>

Implementering

Politikken opdateres på AAB-net senest 14 dage efter godkendelse af referatet.

Bilag:

Referat OB-møde den 4. maj 2022

Onsdag kl. 17:00

[Politik for whistleblowerordning i AAB.pdf](#)

[Boligforeningen AAB - Whistleblower flowchart.pdf](#)

[Retningslinjer for whistleblowerordning - Boligforeningen AAB \(revision\).pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

OB godkendte indstillingen.

14. Godkendelse - Politik for løn i AAB (revision)

Sagsnr.: S2020-04317

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Lønpolitikken skal iht. turnus revideres. Der er i forslaget til revideret lønpolitik indarbejdet nogle sproglige præciseringer, samt det af organisationsbestyrelsen (OB) vedtagne administrationsgrundlag for lokal løndannelse, for at sikre, at AAB fastholder en ordentlig og ensartet lønudvikling. Hertil er tilføjet, at løn til medarbejdere, hvis løn ikke reguleres i overenskomst, bliver reguleret efter Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks.

Indstilling

Formandskabet indstiller til OB, at godkende den vedlagte lønpolitik.

Sagsfremstilling

Som skrevet i lønpolitikens indledning skal politikken balancere, at det er beboerne, der betaler alle medarbejders lønninger, hvilket betyder, at højere løn slår direkte igennem på huslejeniveauet. Det ligger boligforeningen på sinde, at løn- og ansættelsesvilkår er i orden, uden at AAB hverken er lønførende eller løntrykkende i sektoren.

Efter overflytningen til Dansk Erhverv har det trukket ud med at få data stillet til rådighed for lønbenchmark, men det er nu muligt at benchmarke løn med andre almene boligorganisationer i Hovedstadsområdet. Lønbenchmark 2020 blev fremlagt til OB's møde i marts måned og den viste, at når AAB sammenligner lønoplysninger med branchen (dvs. inkl. privat udlejning mv.) og med andre almene boligorganisationer, så ligger AAB's lønninger lige under gennemsnittet.

Overordnet vurderes lønpolitikken derfor at være velfungerende.

Efter indførelse af administrationsgrundlaget for lokal løndannelse, blev det besluttet, at administrationen (HR) skal ind over ønsker om tillæg til lokalt ansatte, inden aftale om væsentlige forhøjelser af løn, udstedelse af større engangsvederlag eller reduktion i arbejdstid uden tilsvarende lønnedgang. Dette for at hjælpe afdelingerne og foreningen med at overholde målsætningen om ikke at være lønførende indenfor gældende overenskomst, samt sikre et ensartet lønniveau i afdelingerne.

Administrationens rettesnor for vejledning og vurdering har været, at der i udgangspunktet ikke anvendes engangsvederlag eller andre stigninger i løndelev, udover de i overenskomsten og lokalaftalen nævnte.

Der er i perioden siden oktober 2020 modtaget 26 indstillinger om løntillæg.

Administrationen vil forsat løbende vurdere, om præciseringen af administrationsgrundlaget giver rekrutteringsproblemer i afdelingerne. Er dette tilfældet, vender administrationen tilbage med oplæg til revision af lønpolitikken.

Økonomi

Løntillæg afholdes indenfor rammerne af de godkendte budgetter.

Beboerdemokratisk behandling

AAB's lønpolitik er senest godkendt af OB den 6. december 2017 og kan læses her:

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

Referat OB-møde den 4. maj 2022

Onsdag kl. 17:00

OB besluttede den 2. september 2020 præcisering af administrationsgrundlag for lokal løndannelse, for at sikre, at AAB fastholder en ordentlig og ensartet lønudvikling.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En virksom lønpolitik medvirker til at holde huslejen i ro, og samtidig skabe grundlag for ordentlig løndannelse, og dermed rekruttering og fastholdelse af medarbejdere.

Regler

Gældende overenskomster på BL's område findes [her](#).

Implementering

Samarbejdsudvalget orienteres på førstkommende møde om den reviderede politik. Politikken opdateres i Afdelingshåndbogen inden for 14 dage fra godkendelsen, og omtales i næste nummer af Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Politik for løn i AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

OB godkendte indstillingen.

15. Godkendelse - OB's forretningsorden (ændring af § 8, stk. 4 i referat kan lukkede punkter, åbnes)

Sagsnr.: S2018-01377

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler forslag til ændring af organisationsbestyrelsens (OB) forretningsorden vedrørende lukkede punkter.

Godkendelse

Formandskabet indstiller ændring af forretningsorden for OB til godkendelse:

- a. Ændring af § 4, stk. 8, således at OB ifm. offentliggørelse af referatet, kan beslutte at åbne et lukket punkt på dagsordenen, jf. bilag.

Sagsfremstilling

Det følger af OB's forretningsorden, at sager vedrørende enkeltpersoner, hvor foreningen er i en konkurrencesituation, eller i øvrigt hvor foreningens økonomi og navn skal beskyttes, bliver behandlet som lukkede dagsordenspunkter.

Formandskabet foreslår en ændring af forretningsordenen, så OB efter behandlingen kan beslutte at åbne punktet i referatet. Det skyldes et ønske om høj grad af åbenhed. De punkter, hvor dagsordenspunktet på dagsordenen er lukket af hensyn til OB's drøftelse, kan i nogle tilfælde efterfølgende åbnes, så sagen kan læses i referatet.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

OB's forretningsorden er senest godkendt den 7. april 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen direkte.

Regler

Vedtægtens § 1, stk. 3:

'Beboerdemokratiet er hjørnestenen i Boligforeningen AAB. Afdelingsbestyrelsen skal have størst mulig indflydelse på beslutningsprocessen i afdelingen. Foreningen arbejder ud fra et decentralt forvaltningskoncept.'

Vedtægtens § 12, stk. 4:

'Boligforeningen AAB og dens afdelinger forpligtes ved underskrift, enten af den samlede organisationsbestyrelse eller af formand eller næstformand i forening med direktøren eller dennes stedfortræder.'

Organisationsbestyrelsen kan meddele administrationen fuldmagt til at forpligte Boligforeningen AAB og de enkelte afdelinger.'

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse udsendes forretningsorden til digital underskrivelse i OB.

Bilag:

[Ændring af §4, stk. 8 \(lukkede punkter kan åbnes i referat\).pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

Referat OB-møde den 4. maj 2022

Onsdag kl. 17:00

OB godkendte indstillingen.

16. 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 4. maj 2022:

Der var intet at bemærke under dette punkt.

17. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

BL 1. Kreds

Repræsentantskabet i BL's 1. kreds besluttede til kredsrepræsentantskabsmødet den 5. april 2022 et boligpolitisk papir, med fire prioriterede boligpolitiske dagsordener, som pejlemærker for de kommende måneders arbejde. Overskrifterne er:

- Flere billige almene boliger i Hovedstaden
- Udvikling af eksisterende almene boligafdelinger (bo flere sammen, men stadig godt)
- Støtte og opfølgning ved kommunal boligsocial anvisning – vi skal lykkes med anvisningen.
- Fremme af bæredygtighed i det almene byggeri.

Det boligpolitiske papir er vedhæftet.

Som opfølgning på den landspolitiske boligaftale fra efteråret 2021 er der i regi af BL's 1. kreds igangsat drøftelser med Københavns Kommune om en hjemløseplan. Planen skal sammen med den eksisterende udlejningsaftale danne grundlag for en ansøgning om statslige midler til at nedsætte huslejeniveauet i et antal boliger, for at kunne løse hjemløseproblematikken. Det forventes, at der umiddelbart efter sommerferien skal søges om midler til formålet. Sideløbende er startet drøftelser af en ny udlejningsaftale, fordi den gældende udløber i sommeren 2023. I den forbindelse tages der afsæt i den evaluering af aftalen, der er udformet på baggrund af høring af alle boligorganisationer i kredsen.

Frederiksberg Kommune – møde i Boligforum

Det årlige politiske møde mellem Frederiksberg og de almene boligorganisationer på Frederiksberg blev afholdt den 21. april 2022. Kommunens nyvalgte borgmester, Michael Vindfeldt, benyttede anledningen til at fremlægge sine visioner for en Blandet By. Kommunen har afsat 30 mio. kr. til grundkapital, og opfordrede alle boligorganisationer til at sende relevante byggeprojekter frem, herunder også udvikling af eksisterende afdelinger, f.eks. ved nye boliger på uudnyttede tagetager.

Derudover blev der drøftet de nye muligheder, som den landspolitiske boligaftale fra efteråret 2021 åbner op for, og drøftet situationen omkring flygtninge, særligt fra Ukraine. Kommunen arbejder også på en masterplan for boligsociale indsatser.

Fra AAB deltog medlem af OB, Bjarne Lindqvist (afdeling 5, Frederiksberg) og vicedirektør Pia Skov.

Andet

Opfølgning på projektet : Afdækning af forsikringsrisici

Den 2. februar 2019 besluttede OB, at samtlige afdelinger skulle have lavet en rapport, som belyser de enkelte afdelingers forsikringsrisici. Rapporten delte forholdene i afdelingerne op i fire kategorier:

1. Sort kategori – Uacceptable forhold
2. Rød kategori – Kritiske forhold der kræver aktion
3. Gul kategori – Acceptabelt med forhold, der kan forbedres
4. Grøn kategori – Ok, ingen bemærkninger.

Status på opfølgning på disse forhold blev behandlet i Risikoudvalget (RU) den 27. april 2022.

Røgmeldere

I 2020 besluttede OB, at der skulle indkøbes og opsættes røgmeldere på fællesarealerne i alle AAB's ejendomme inden 2024. Dette er beskrevet i cirkulære C7-2020

Igennem 2021 har administrationen udarbejdet udbudsmateriale for en rammeaftale vedrørende indkøb og opsætning af røgmeldere og sendt aftalen i EU-udbud. Securitas A/S var eneste bydende og vandt derfor udbuddet.

Der vil være afdelinger, der selv har sørget for indkøb og opsætning i perioden fra cirkulæret i 2020 og frem til nu. Der kan ligeledes være afdelinger, der ikke har afsat midler til indkøb og opsætning. Der laves derfor en koordineret indsats i FM-gruppen, for at sikre at alle afdelinger har fået eller får opsat røgmeldere på fællesarealer. FM-gruppen vil derfor sørge for at sende bestillingerne til Securitas efter aftale med den enkelte bestyrelse. Indsatsen følger denne tidsplan:

De afdelinger, der har afsat midler på dv-planen i år, bliver kontaktet af FM-Gruppen primo maj 2022, for at afdække afdelingens behov og sætte gang i bestillingerne. De afdelinger, der ikke har afsat midler på dv-planen, vil blive kontaktet af FM-Gruppen i løbet af maj og juni 2022, for at afklare behov og finansiering. De afdelinger, der har afsat midler på dv-planen i 2023 eller senere bliver kontaktet i 3. eller 4. kvartal 2022.

Der udsendes cirkulære, som beskriver udfaldet af udbuddet, fremgangsmetoden og tidsplanen, samt hvad afdelingsbestyrelserne skal tage stilling til ved bestilling af røgmeldere.

Bilag:

[BL 1. kreds Boligpolitiske budskaber april 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 4. maj 2022:

Ny boligminister

Regeringen har udpeget Christian Rabjerg Madsen som ny boligminister. AAB vil tage kontakt til ham om bl.a. AAB Andel.

Ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 23

På ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 23 vedtog man indstilling vedrørende helhedsplan, hvilket er positivt for både afdelingen og foreningen.

Valg i BL 1. kreds

Den 2. maj 2022 blev afviklet valg til repræsentantskabet i BL 1. kreds. Charles Thomassen, Hanne Dahlerup og Pia Skov blev valgt som medlemmer og Kasper Cederholm og Lean Bernhoff blev valgt som suppleanter. Efterfølgende blev Pia Skov valgt til bestyrelsen.

Christian Høgsbro blev valgt til BL's bestyrelse på valgmøde i § 14, stk. 2-udvalget.

Ny særlovgivning om mulighed for husning af ukrainske flygtninge i udsatte boligområder

Den 28. april 2022 har Folketinget vedtaget nye bestemmelser i særloven om fordrevne personer fra Ukraine, og mindre justeringer af en række andre lovgivninger. For de almene boligorganisationer har det særlig betydning, idet der i integrationsloven er indsat en særlig bestemmelse om udsatte områder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder. Der er dog forsat ingen løsning på problematikken om at anvisning af ukrainske flygtninge tæller negativt når statens lister opgøres.

18. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

19. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 4. maj 2022:

Der blev orienteret om projekt med almene og private boliger i tilknytning til afdeling 43, Rødovre.