

Referat OB-møde den 2. november 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
(Administrativ Light), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ
classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light),
AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), Christian
Høgsgbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI),
AAB107_Glenn Enna (Parlamentarisk)

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut: Kl. 20:20

Dagsorden

| | |
|--|----|
| 1. Godkendelse af dagsorden | 4 |
| 2. Referat fra sidste møde | 5 |
| 3. Behandling - Foreningsbudget 2023; anden behandling | 7 |
| 4. Behandling - Arbejdskapital; disponering af ramme til investering i digitalisering..... | 11 |
| 5. Efterretning - Styrkelse af controlling af afdelingernes dispositioner (lukket) | 13 |
| 6. Behandling - Forundersøgelser helhedsplaner | 14 |
| 7. Behandling - Direktionens arbejdsplan 2023 | 17 |
| 8. Behandling - Afdeling 76; Trækningsret - øget tilskud til etablering af altaner..... | 19 |
| 9. Behandling - Efterårskonference 2022; foreløbig evaluering | 21 |
| 10. Behandling - Forretningsorden for repræsentantskabet; tilføjelse til § 5, stk. 5 og § 7, stk. 5 (afholdelse af valg til udvalg) | 23 |
| 11. Behandling - OB's arbejdsvilkår (ændring fsva. udgifter til mad ved deltagelse i afdelingsmøder) | 25 |
| 12. Godkendelse - Politik for fejring af mærkedage i AAB | 26 |
| 13. Godkendelse - Politik for inkasso..... | 27 |
| 14. Godkendelse - Afdelingsbudgetter 2023..... | 29 |
| 15. Efterretning - Plan i forhold til strømafbrydelse ved manglende strøm | 32 |
| 16. Orientering fra udvalg | 34 |
| 17. Direktionsberetning | 35 |
| 18. Direktionsberetning (lukket) | 36 |
| 19. Eventuelt | 37 |

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsordenen 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. forretningsordenen for formandskabet § 5.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 2. november 2022:

OB godkendte dagsordenen og besluttede, at punkt 3, pga. den sene udsendelse af materialet, efterfølgende vil blive behandlet skriftligt med deadline den 6. november 2022.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 5. oktober 2022 er pt. til godkendelse i OB.

Indstilling

Det forventes, at referatet fra OB's møde den 5. oktober 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 24. oktober 2022 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse.

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.

Beslutning OB den 2. november 2022:

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

3. Behandling - Foreningsbudget 2023; anden behandling

Sagsnr.: S2021-08282

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler nyt forslag til budget 2023, som fremlægges med en stigning af administrationsbidraget ift. 2022 på 225 kr. pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget udgør herefter 4.145 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Ændringen skyldes stigende inflation.

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under punktets behandling.

Behandling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) behandler og godkender:

- Budgetforslag 2023 for Boligforeningen AAB med henblik på fremlæggelse for repræsentantskabet i november
- Femårigt fremskrivningsbudget for perioden 2023-2027.

Sagsfremstilling

Budgetforslaget for 2023 viser stigning af administrationshonorar på 225 kr. pr. lejemålsenhed ift. 2022. Dvs. at bidraget udgør 4.145 kr. pr. lejemålsenhed for at budgettet balancerer.

Taksten er 268 kr. højere pr. lejemålsenhed end der er budgetteret med i afdelingsbudgetterne for 2023. Det skyldes den stigende inflation. I budgetforslaget er taget udgangspunkt i 'De økonomiske vismænds' forventninger for 2023:

| | |
|---------------------|---------------|
| Generelt inflation: | Lønudvikling: |
| 13 % | 5 % |

De stigende udgifter, grundet inflationen, udgør 6 mio. kr.

Fra 1. behandling til 2. behandling af budgettet for 2023

OB besluttede på mødet i oktober 2022, at budgettet for 2023, grundet den høje inflation, skulle genberegnes med den aktuelle forventning til prisfremskrivning. Budgetposterne er gennemgået, og der er sket regulering af de konti, hvor administrationen forventer at inflationen slår igennem. Forskellen mellem 1. og 2. behandling kan ses af vedlagte opstilling. Nogle få poster er ikke reguleret, da disse ikke forventes at blive ramt af inflation.

Tilgang nye lejemål

Tilgang af nye lejemålsenheder, grundet fusion med Sporvejsfunktionærernes Boligforening, nye boliger i Carlsberg Byen samt nye rækkehuse, tilføjer 363 nye lejemål. Dermed udgør de forventede lejemålsenheder i 2023 i alt 20.189.

Samlet stiger indtægt fra administrationsbidrag med 1.505 t.kr.

IT omkostninger

Repræsentantskabets vedtagelse i 2015 af digitaliseringsstrategien for boligforeningen har medført, at mange nye systemer er taget i anvendelse. Det afspejler sig i stigende udgifter til drift af IT. I budget 2023 vil de øgede IT-driftsudgifter netto, i alt 2,5 mio. kr., delvist blive finansieret via tidligere henlæggelser på 1,6 mio. kr., således at de øgede driftsudgifter først slår fuldt igennem på budgettet i 2024.

Disse øgede IT-driftsudgifter påvirker fremskrivningen fra 2024 med 82 kr.

Oversigt over budgetterede udgifter forbundet med IT 2022-2027 (i t.kr.)

| Kontonavn | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Faste Datalinjer (WAN) | 290 | 289 | 293 | 297 | 301 | 306 |
| Abonnementer, IT-udstyr og programmer | 7.908 | 11.042 | 11.208 | 11.368 | 11.532 | 11.696 |
| Mindre anskaffelser, IT | 1.002 | 1.152 | 1.171 | 1.191 | 1.210 | 1.229 |
| Konsulentydelse | 747 | 1.176 | 1.393 | 1.413 | 1.433 | 1.452 |
| Afskrivninger IT | 1.400 | 1.474 | 1.072 | 881 | 1.161 | 1.519 |
| Afskrivninger kopimaskiner | 100 | 22 | 19 | 19 | 19 | 34 |
| Dækkes af henlagte midler | | -1.669 | | | | |
| I alt | 11.447 | 13.486 | 15.156 | 15.169 | 15.656 | 16.236 |

Inspektørydelse

Inspektørbidraget for parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger stiger med 41 kr. pr. lejemålsenhed, fra 703 kr. i 2022 til 744 kr. i 2023, svarende til en stigning på 5 %.

Da der er sket et netto fald i antal enheder, der driftsmæssigt varetages af administrationen v/ Ejendomsservice & Fraflytning stiger indtægten ikke forholdsmæssigt.

Byggesagshonorar

Samlet set stiger de forventede byggesagshonorarer med 680.000 kr., svarende til en stigning på 5 %. Timesatsen for medarbejderne i Byggeri reguleres med 5 %. I 2023 ændres bogføringsmetoden, således at indtægten fordeles efter, om det vedrører nybyggeri eller forbedringsager. Tidligere er bogføring sket efter, hvor medarbejderne var ansat, dvs. i Byggeri eller FM-gruppen.

Femårigt fremskrivningsbudget

De seneste år er budgettet fremskrevet med i gennemsnit 1,5 % i forhold til budgettet året før, hvilket har afspejlet de kendte overenskomst- og anciennitetsstigninger og almindelig prisudvikling, der de seneste år har været stabil. Vi ser nu en inflationsstigning fra 2021 til 2022 på ca. 9 %. I 2023 skal overenskomsterne genforhandles, og vi kender (selvsagt) ikke på nuværende tidspunkt udfaldet.

Fremskrivningen er derfor fra 2024 fastholdt til 1,5 %. Lønninger for medarbejdere uden overenskomst er reguleret med 2 %. Udviklingen i samfundsøkonomien er særlig vanskelig at forudsige med inflation, og det kan senere vise sig, at vi må revurdere om det er tilstrækkeligt.

Havneholmen 21

Lånet vedrørende Havneholmen er pr. 1. april 2022 rentetilpasset, hvilket gør at renten stiger fra at være -0,4048 % til at være 0,5280 %. Hele lånets restgæld rentetilpasses næste gang den 1. april 2025, og tallene herefter er med stor usikkerhed.

Økonomi

Foreningens budget danner baggrund for afdelingernes betaling af administrationsbidrag.

Afdelingernes budgetter for 2023 er udarbejdet med udgifter til administrationsbidrag på 3.877 kr. pr. lejemålsenhed. I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger er budgetteret inspektørbidrag på 713 kr. pr. lejemålsenhed.

Med dette budget udgør administrationsbidraget 4.145 kr. pr. lejemålsenhed samt 744 kr. pr. lejemålsenhed for inspektørbidrag. Det betyder en afvigelse i afdelingernes budgetter med 268 kr. pr. lejemålsenhed for administrationsbidraget, samt 31 kr. pr. lejemålsenhed i parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger for inspektørbidrag.

Ændring i administrationsbidrag:

| | |
|--|--------------|
| Forventet antal lejemålsenheder | 20.189 |
| | Kr. |
| Administrationsbidrag 2022 | 3.920 |
| Nedsættelse, flytning af domicil | -100 |
| Administrationsbidrag 2023 fremskrivningsbudget | 3.820 |
| Ændringer budget 2023 grundet stigende inflation, hhv. 13 % og 5 % | 325 |
| Administrationsbidrag budgetforslag 2023 | 4.145 |

Beboerdemokratisk behandling

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

OB har behandlet budget 2023 ved møder den 20. februar 2022 og 5. oktober 2022

Budgettet behandles i OB og godkendes endeligt af repræsentantskabet i november 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det højere administrationsbidrag kan betyde, at afdelingerne vil skulle spare andre steder for at undgå underskud i 2023.

Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

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

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

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

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

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

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

Implementering

Endelig godkendelse af budget på repræsentantskabsmødet i november 2022.

Bilag:

[AAB budget 2023.pdf](#)

[AAB budget 2023 - 4 års fremskrivning.pdf](#)

[Inflationsforventninger 2022 og 2023.pdf](#)

[Afdelingskonsekvens af stigende inflation mellem afdelingsbudgetlægning og foreningsbudgetlægning.pdf](#)

[Takstblad 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 2. november 2022:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under punktets behandling.

Som besluttet af OB på mødet i oktober, er der i det nye budgetforslag for 2023 taget højde for forventninger til inflation i 2023.

Da indstillingen blev udsendt meget sent, kan OB frem til søndag stille spørgsmål/kommentarer til indstillingen. Spørgsmål/kommentarer lægges i kommentarsporet i FirstAgenda, så alle kan se det. Der vil på baggrund af dette blive sendt en ny indstilling til skriftlig behandling i OB mhp. at kunne fremlægge budgetforslag for repræsentantskabet den 23. november 2022.

4. Behandling - Arbejdskapital; disponering af ramme til investering i digitalisering

Sagsnr.: S2019-02087

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler forslag om reservation af et beløb i arbejdskapitalen til at videreføre AAB's digitale udvikling i perioden 2023 – 2028.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB, at:

1. drøfte administrationens forslag til digitaliseringstiltag i perioden 2023 – 2028
2. træffe beslutning om rammens størrelse, herunder:
 - a. reservation af beløbet i arbejdskapitalen
 - b. principgodkende at afledte udgifter til drift indarbejdes i foreningens budget 2023-2028
3. godkende at formandskabet disponerer inden for den af OB besluttede ramme.

Sagsfremstilling

Inden for en økonomisk ramme på 20 mio. kr. har AAB siden 2015 digitaliseret en lang række opgaver både lokalt i boligafdelinger, drift og administration. Status på digitaliseringsstrategien samt oversigt over, hvordan midlerne er anvendt, fremgår af vedlagte bilag.

Blandt flere erfaringer fra arbejdet med digitaliseringspuljen er, at nogle systemer allerede er modne til udskiftning til andre, og at brugerne efterspørger endnu bedre løsninger, som understøtter og fremtidssikrer opgaveløsningen.

Puljen er tæt på opbrugt, og sagen omhandler derfor en drøftelse af, og beslutning om, hvilken investeringsramme for digitalisering, AAB skal afsætte i de kommende år.

Økonomi

Oplægget indeholder forslag om at afsætte en ramme i arbejdskapitalen på 12 mio. kr. for perioden 2023-2028. Hvis hele investeringsrammen udnyttes, forventes de løbende driftsudgifter til IT at stige som vist i bilaget.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet besluttede den 25. juni 2015 en fælles langsigtet digitaliseringsstrategi for hele AAB's forretningsområde; en langsigtet plan for, hvorledes AAB kan anvende digitalisering til at forny og effektivisere foreningens kerneopgaver.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelinger, beboere og ansatte vil opleve, at AAB holder sig ajour med de digitale muligheder, der er for at understøtte og fremtidssikre opgaveløsning og services.

Regler

Vejledning om drift af almene boliger m.v. af 27. december 1996. Afsnit 9:

'Der er ikke fastsat regler for, hvad arbejdskapitalen skal anvendes til. Arbejdskapitalen forudsættes imidlertid anvendt til udgifter vedrørende den daglige drift. Arbejdskapitalen kan endvidere anvendes til udbetaling af tilskud til afdelingerne. Herudover vil arbejdskapitalen kunne anvendes til dækning af ikke godkendte merudgifter ved nybyggeri eller lignende, til erstatninger, som boligorganisationen er blevet pålagt samt til finansiering af større driftsmidler (edb-udstyr, kontorinventar og lignende). Endelig vil arbejdskapitalen kunne anvendes til finansiering af administrationsejendom.'

Implementering

Nærmere tilrettelæggelse af de enkelte tiltag sker efter OB's godkendelse. Konkrete forslag til implementering fremlægges for formandskabet til behandling.

Referat OB-møde den 2. november 2022

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Digitalisering i AAB - status og fremtid.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens arbejdskapital oktober 2022.pdf](#)

[Digitalisering i AAB - status og fremtid - opdateret med budgetforslag 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 2. november 2022:

IT-chef Michael Storgaard deltog under dette punkt.

OB godkendte, at der i arbejdskapitalen reserveres 6.006.000 kr. til at realisere digitaliseringsprojekter, samt at de afledte driftsomkostninger som følge af investeringerne ved fuld indfasning forventes at udgøre 1.210.000 kr.

5. Efterretning - Styrkelse af controlling af afdelingernes dispositioner (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

6. Behandling - Forundersøgelser helhedsplaner

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen belyser hvordan administrationen tilrettelægger forundersøgelser med henblik på ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan. Byggechef Andreas Dam deltager i OB-mødet for afklaring af eventuelle spørgsmål.

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Alle AAB's 110 afdelinger er forskellige, de er opført i forskellige årtier, byggestile og boligtyper. Som opfølgning på rapporten fra evalueringsudvalget har administrationen udarbejdet en generisk byggesagsproces, der som udgangspunkt anvendes i alle byggesager, store og små.

Den udviklede byggesagsproces er udviklet for at få en så ensartet proces i forbindelse med håndteringen af byggesager i AAB som muligt. Den tager højde for hvad, hvornår og hvem der skal involveres i byggesagen. Den er generisk og kan således bruges til både minihelhedsplaner og helhedsplaner, på trods af forskellene i de to sagstyper.

Planlægning

I bilaget 'Byggesagsproces' kan ses de første to faser i vores byggesagsproces. Noget af det første der sker efter, at det er vurderet, hvad det er der skal indgå i forundersøgelsen, er at der udarbejdes et budget for forundersøgelserne, der viser hvordan det estimeres at økonomien fordeles i de forskellige faser, samt en tilhørende tidsplan for processen gennem forundersøgelserne (der er vedlagt et eksempel på budget og tidsplan for forundersøgelserne frem til indsendelse af prækvalifikation).

Byggetekniske undersøgelser

I forbindelse med at afdelingen og administrationen i samarbejde vurderer, at der er grundlag for at undersøge de byggetekniske problemstillinger i afdelingen, vil det altid være forskellige udfordringer, afdelingerne står med. Derfor vil der i hver enkelt forundersøgelse til en helhedsplan i den enkelte afdeling, være særlige forhold, der skal undersøges nærmere, og andre forhold, der er uproblematisk. Det vil således være forskellige byggetekniske forhold, der skal afdækkes i forbindelse med forundersøgelserne.

Administrationen har udarbejdet en standard for hvad de rådgivere, der bliver koblet på sagen, skal afdække i en byggetekniske rapport. Standarden bliver altid tilpasset til den enkelte afdeling og de aktuelle og særlige forhold, der er i afdelingen. Rapporten skal henholdsvis give en grundig gennemgang af afdelingens bygningsmæssige tilstand (vidensgrundlag, skadesomfang m.v.) og hvilke bygningsmæssige og renoveringsmæssige tiltag, der kan laves (renoveringsforslag og anbefalinger) samt den økonomiske konsekvens.

I forbindelse med udarbejdelsen af den byggetekniske rapport/forundersøgelse bliver der ofte identificeret byggetekniske problemstillinger, konstruktive forhold eller andet, som ikke var kendt ved sagens opstart, og som derfor ikke har været en del af det oprindelige udbud og kravspecifikation. Det kan f.eks. være omfanget af miljøskadelige stoffer, ny lovgivning og kommunale krav, som det vurderes skal afdækkes for at få et helhedsorienteret billede af opgavens omfang, Det kan være krav, som kommer fra Landsbyggefonden eller kommunen, om eksempelvis supplerende undersøgelser af allerede udførte undersøgelser tidligere i forløbet. Det

medfører typisk merøkonomi, men også forlænget sagsbehandlingstid hos alle de involverede (afdelingen, administration, LBF, kommune mv.).

På de faste møder imellem projektleder og byggeøkonomi bliver projektøkonomien og tidsplanen ajourført.

Beboerinvolvering

I byggesagsprocessen er det indarbejdet, at der skal afholdes workshops med beboerne, hvor de kan komme med deres ønsker og drømme om, hvad en renovering af afdelingen skal indeholde. Det kunne være etablering af elevatorer, tidssvarende badeværelser/køkkener, fælleslokaler/fælleshus etc. Projektlederen og boligsocial medarbejder er facilitatorer for processen.

I en efterfølgende proces med afdelingens byggeudvalg skal man kvalificere beboerønskerne fra workshopforløbet og afdække den økonomiske og tekniske realisme i beboerønskerne, og således vurdere hvad der vurderes muligt at efterkomme. De prioriterede beboerønsker bliver indarbejdet i afstemningstemaet til det besluttende afdelingsmøde, prækvalifikationen, der skal sendes til Landsbyggefonden og den stedlige kommune.

Ansøgning til Landsbyggefond og myndigheder

En ansøgning til Landsbyggefonden om prækvalifikation til en helhedsplan rummer et følgebrev med bilag, som sammenfatter og begrundet ansøgningen for prækvalifikation. Ansøgningen skal obligatorisk indeholde omfattende dokumentationsmateriale:

- byggeteknisk tilstandsrapport mv.
- foreløbig helhedsplan, dispositionsforslag
- budget over anlægsudgifter (håndværkerudgifter og omkostninger) inkl. moms.
- finansieringsplan
- huslejberegninger mv.
- evt. behov for lånegaranti
- forslag til tidsplan
- afdelingens seneste budget og regnskab
- dokumentation for gennemført energi- og klimascreening
- notat om fortætning og om genhusning.

Opfølgning på fremdrift, plan og økonomi

På de faste møder, som minimum afholdes en gang i kvartalet, imellem projektleder og byggeøkonomi bliver projektøkonomien og tidsplanen ajourført.

Økonomi

Forud for igangsætning af forundersøgelser til en helhedsplan, ansøger afdelingen via administrationen om tilskud på op til 4,0 mio. kr. fra dispositionsfonden til at dække udgifter frem til skema A. Såfremt der opnås skema A vil udgifter til forundersøgelserne blive en del af de samlede udgifter i helhedsplanen, og de reservede midler tilbageføres til dispositionsfonden.

Beboerdemokratisk behandling

Et afdelingsmøde skal godkende, at der igangsættes forundersøgelser, med henblik på at afdække, om der er grundlag for en helhedsplan.

Repræsentantskabet vedtog i november 2016, at der skulle nedsættes et evalueringsudvalg, som skulle afdække udfordringer ved byggesager. Arbejdet i udvalget resulterede i en rapport, hvor der kom fire anbefalinger. Anbefalingerne er efterfølgende blevet indarbejdet i forretningsgangene, der omhandler byggesager, og blev efterfølgende fulgt og afsluttet i BRVU.

Byggepolitik vedtaget november 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En veltilrettelagt forundersøgelse vil bidrage til, at afdelingens bestyrelse og beboere får et solidt og oplyst beslutningsgrundlag for renovering af afdelingen, som kan øge forståelsen for beboernes bidrag i form af evt. huslejestigning.

Regler

-

Implementering

Byggesagsprocessen blev implementeret 2019 og er fulgt i sager med opstart siden dette tidspunkt.

-

Bilag:

[Byggesagsproces - Fase 1 og 2 0.1.pdf](#)

[Byggeteknisk rapport..pdf](#)

[Afd. 39 Budget forundersøgelser.xlsx](#)

[Udbudstidsplan.pdf](#)

[Tidsplan_forundersøgelser AAB_LVI okt 2022.pdf](#)

[Præsentation af proces i forbindelse med helhedspl D2022-165139 0.6.pdf](#)

Beslutning OB den 2. november 2022:

Byggechef Andreas Damm deltog under dette punkt.

Processerne for udarbejdelse af helhedsplaner blev gennemgået.

OB ønskede, at det overvejes, hvordan processerne kan forbedres, ligesom det bør vurderes, om det er muligt at indhente ekstern hjælp til udarbejdelse af projekterne.

OB tog orienteringen til efterretning.

7. Behandling - Direktionens arbejdsplan 2023

Sagsnr.: S2017-22469

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Resume

I direktionens forretningsorden § 2, stk. 6, står der 'Organisationsbestyrelsen (OB) sætter årligt mål for direktionens arbejde, normalt senest på mødet i november'.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende direktionens årsplan for 2023.

Sagsfremstilling

Direktionens årsplan for 2023 tager afsæt i OB's beslutninger fra november 2020, hvor direktionens mål afvægtes i forhold til:

1. Årets driftsmæssige resultater, således som de er afspejlet i ledelsesrapporterne til risikoudvalget (RU) og OB
2. Resultater og fremdrift i arbejdet med foreningens strategi 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber'.

Derudover foreslår direktionen, at der i 2023 arbejdes videre med projektet om "Danmarks bedste kundeservice", som senest drøftet på OB-seminaret i august 2022.

Tilbage i maj 2022 blev det aftalt med formandskabet, at i direktionens årsplan 2022 blev spor 2 og 3 slået sammen under projekt "Danmarks bedste kundeservice". Spor 2 har til formål at sikre bedre forventningsafstemning og service (Best Practice) til AAB's afdelinger. Spor 3 har til formål at sikre bedre kundeforståelse og kommunikation.

Projektet Danmarks bedste kundeoplevelser har således i 2023 til formål at viderebearbejde de to spor.

Økonomi

Der er afsat 1 mio. kr. af strategipuljen til spor 3. Der er indtil videre forbrugt 224.156,25 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Løbende kvartalsvis evaluering med formandskabet og en halvårlig evaluering i OB. Første gang til OB-mødet i juni 2022.

OB behandlede den 3. november 2021 direktionens arbejdsplan for 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Formålet er at sikre en bedre kommunikation til og fra afdelingerne samt en bedre service af afdelingsbestyrelserne.

Regler

I henhold til forretningsordenen for OB § 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.'

I direktionens forretningsorden § 2, stk. 6, står der, at

'OB sætter årligt mål for direktionens arbejde, normalt senest på mødet i november. Disse udgør grundlaget for en årlig evaluering, der normalt gennemføres ved OB's møde i februar måned efter det følgende budgetår.'

Referat OB-møde den 2. november 2022

Onsdag kl. 17:00

Implementering

I løbet af 2023.

Beslutning OB den 2. november 2022:

OB godkendte indstillingen.

8. Behandling - Afdeling 76; Trækningsret - øget tilskud til etablering af altaner

Sagsnr.: S2017-02225

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler en øget tilskud fra trækningsretten på 210.000 kr. til afdeling 76's projekt om altaner fordi Lånet til projektet er blevet dyrere end forudsat i det af afdelingsmødet godkendte anlægsbudget.

Behandling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at der ydes et yderligere tilskud fra trækningsretsmidlerne på 210.000 kr. oveni de tidligere bevilligede 396.688 kr., i alt 606.688 kr., svarende til 23,8 % af den samlede anlægssum på 2.548.265 kr.

Sagsfremstilling

Afdeling 76 består af to opgange med i alt tolv 3-rums boliger på ca. 70 – 89 m². Ejendommen er opført i 1885 og ligger på Egegade 6 – 8 i 2200 København N.

Afdelingens beboere har etableret altaner i hovedparten af afdelingens boliger, for at fremtidssikre afdelingen, og blandt andet gøre afdelingen mere attraktiv for familier, som ønsker at blive boende i byen. Efter en forundersøgelse viste det sig, at det ville være for omkostningstungt at etablere altaner i tagetagen, og disse blev derfor ikke inkluderet. En lejlighed på 5. sal har fået etableret fransk altan og dækker via forbedringstillæg udgiften til denne.

På baggrund af stærkt stigende renter siden årsskiftet, er finansieringslånet blevet dyrere, og den oprindeligt fastlagte huslejestigning vil blive højere uden tilførsel af ekstra trækningsretsmidler. Lånet kunne være optaget tidligere til en lavere rente, men på baggrund af en længere proces med afklaring af årsager til sagens fordyrelse, krav fra Københavns Kommune vedrørende erklæring om kostægte byggesagshonorar og forsinket behandling i Byggeøkonomi, bl.a. pga. medarbejderudskiftning, er dette ikke sket. På den baggrund foreslås effekt af rentestigning imødegået med tildeling af ekstra tilskud fra trækningsretten.

Økonomi

Den samlede anlægsgudgift er på 2.548.265 kr. Godkendes sagen vil 606.688 kr., være finansieret med tilskud fra trækningsretsmidler. Projektet vil medføre en gennemsnitlig stigning i boligafgiften på 757 kr. for lejemål fra stue til 4. sal, svarende til den oprindeligt vedtagne huslejestigning. Boligafgiften øges med 329 kr. månedligt for boligen på 5. sal, der har fået etableret fransk altan.

Der har endvidere været en merudgift på sagen pga. ekstraarbejder i relation til altanopsætningerne til radiatorer, gulve mv., der dækkes af en afsætning på 300.000 kr. af afdelingens dv-midler, da der er tale om udgifter, der normalt ville være afholdt af henlæggelser via afdelingens dv-plan.

Beboerdemokratisk behandling

Altanprojektet har været fremlagt på afdelingsmøde, hvor projektet og anlægsbudgettet blev vedtaget.

Sagen er tidligere behandlet i OB den 4. september 2019 og 7. oktober 2020.

Denne sag forelægges ikke BRVU, da den udelukkende er relateret til sagens finansiering og således ikke er relateret til selve byggesagen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Tillægsbevillingen sikrer, at huslejestigningen holder sig på det niveau, der blev godkendt af afdelingsmødet.

Referat OB-møde den 2. november 2022

Onsdag kl. 17:00

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder. Der søges tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i almenboligloven.

Implementering

Lån hjemtages og beboere varsles straks efter OB's godkendelse.

Beslutning OB den 2. november 2022:

OB godkendte indstillingen.

9. Behandling - Efterårskonference 2022; foreløbig evaluering

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) foretager en forhåndsevaluering af efterårskonferencen den 28.-30. oktober 2022. Deltagerevaluering behandles på førstkommande møde i BDU.

Behandling

OB drøfter forløbet af efterårskonferencen 2022.

Sagsfremstilling

Indstillingen er skrevet før efterårskonferencen er afholdt for at sikre, at punktet kommer til drøftelse på OB umiddelbart efter konferencen.

Programmet så ud som følger:

Fredag

16.00 - 17.30 Ankomst og indtjekning

17.30 - 19.00 Buffet

19.15 - 20.45 Velkomst og oplæg/debat

'Mit liv som københavnerv' Jens Kramer Mikkelsen giver sit perspektiv på sin opvækst i AAB og de fodaftryk på København han har sat i sin tid som bl.a. overborgmester i København og nu direktør i udviklingsselskabet 'By & Havn'.

Lørdag

09.00 - 09.15 Godmorgen og program for weekenden

09.15 - 10.15 Oplæg fra netværksekspert Carina Hecksher: Tips og tricks til at netværke

10.30 - 12.00 Workshops runde I

12.00 - 13.00 Frokost

13.00 - 14.30 Faciliteret 'netværking' på tværs, teambuilding øvelse, woop-gåtur.

14.30 - 16.00 Workshops runde II

16.15 - 17.30 Teambuilding: Stomp

17.30 - 18.45 Pause

18.45 Velkomstdrink og festmiddag med underholdende indslag

Søndag

09.30 - 10.30 Demokrati er noget vi skaber sammen v/Johan Galster fra 'We do Democracy'

10.45 - 11.45 Demokrati Fitness

11.45 Afslutning

12.00 Sandwich, øl/vand og tak for denne gang

Workshops

- Sådan lokker I flere med til afdelingsmødet (ekstern)
- Samarbejdet i bestyrelsen
- Ny i afdelingsbestyrelsen – god on-boarding
- AAB skal være co2neutral i 2055 – hvordan hjælper vi hinanden i mål?
- Drift- og Vedligeholdelsesplaner
- Sådan styrker vi samarbejdet mellem parlamentariske afdelinger og administrationen
- Vi skal i mål med effektiviseringer – hvordan lykkes vi sammen?
- Et kig ind i administrationens maskinrum
- Håndtering af psykisk syge
- Konflikt håndtering I (ekstern)

- Konfliktåndtering II (ekstern)

Deltagere på konferencen 2022

Der var 105 bestyrelser tilmeldt og en inspektør fra afdeling 55. Der deltog 11 fra administrationen + en række folk til at afvikle workshops.

Næste års konference

OB ønskede på mødet 5. oktober 2022, at efterårskonferencen i 2023 skulle afholdes første weekend i november fremfor sidste weekend i oktober. Comwell Snekkersten er nu booket til 3.-5. november 2023.

Økonomi

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

Deltagergebyret er fastsat til 5.100 kr. for hele weekenden, og der er som hidtil rabatordning for de mindre afdelinger, som I år er lavet lidt om, så der nu er rabat for alle deltagere i de mindre afdelinger:

Afdelinger med 0-50 lejemål = 50 % - Pris 2.550 kr. pr. deltager

Afdelinger med 51-100 lejemål = 30 % - Pris 3.570 kr. pr. deltager.

Beboerdemokratisk behandling

Udkast til programmet er blevet behandlet af Beboer- og Demokratiudvalget (BDU) den 31. marts 2022.

OB har behandlet rammen for årets efterårskonference ved mødet den 6. april 2022.

OB godkendte det endelige program 5. oktober 2022.

OB forhåndsevalueres 2. november 2022.

Konferencen evalueres mere dybdegående på BDU 8. november 2022 og i OB til mødet i december.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

-

Beslutning OB den 2. november 2022:

OB ønskede, at de ansatte overbringes en tak for deres store indsats med konferencen.

Der var enighed om, at indlæg fredag skal ligge inden middagen.

Workshops skal beskrives, så det er tydeligere, hvem målgruppen for den enkelte workshop er.

Når der planlægges fysisk teambuilding, f.eks. Stomp, kunne det overvejes, at tilbyde en alternativ aktivitet.

10. Behandling - Forretningsorden for repræsentantskabet; tilføjelse til § 5, stk. 5 og § 7, stk. 5 (afholdelse af valg til udvalg)

Sagsnr.: S2018-00515

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler et forslag om at ændre tidspunktet for valg af repræsentantskabets medlemmer til de politiske udvalg. Valget foreslås afholdt i november i stedet for i juni måned. Som overgangsordning foreslås valgperioden forlænget med seks måneder.

Behandling

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

- a. ændre § 5, stk. 5, således at der først i sidste afsnit sker en tilføjelse: 'Valg til udvalg afvikles til det ordinære møde i november.', jf. bilaget.
- b. ændre § 7, stk. 5, nr. 4, til: 'Valg af repræsentantskabets medlemmer til politiske udvalg', jf. bilaget.
- c. ændringen får virkning fra november 2023, og at valgperioden for de nuværende repræsentantskabsvalgte medlemmer af udvalgene forlænges med seks måneder, jf. oversigt i bilag.

Sagsfremstilling

Repræsentantskabet vælger fire medlemmer, valgt blandt repræsentantskabets medlemmer, til udvalgene nedsat af repræsentantskabet.

Formandskabet foreslår en ændring af forretningsordenen, så valg af repræsentantskabets medlemmer af udvalgene fremover sker på det ordinære møde i november måned.

Udvalget giver ved mødet i november indsigt i udvalgets aktiviteter og diskussioner i det forgangne år, og ændringen har til formål at lægge valg til udvalgene i umiddelbar forlængelse af denne orientering.

Det foreslås, at ændringen får virkning fra november 2023.

Overgangsordning

En række udvalgsmedlemmer er på nuværende tidspunkt valgt frem til juni 2023, hvor der efter de nu gældende regler skal gennemføres valg. Hvis ændringen af forretningsordenen godkendes, vil der først skulle afvikles valg til mødet i november 2023, hvorfor valgperioden foreslås forlænget til der afholdes valg. Tilsvarende for de, der er valgt til udvalgene, hvis valgperiode udløber i 2024.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet fastsætter sin forretningsorden inden for rammerne af AAB's vedtægter. Repræsentantskabet har senest behandlet ændring til gældende forretningsorden den 28. maj 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabets medlemmer får på baggrund af orienteringen om udvalgets arbejde bedre mulighed for at vurdere, om det er relevant for den enkelte at søge om valg til en af pladserne i et af 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 23. november 2022.

Som overgangsordning forlænges valgperioden for de, der er valgt til udvalgene, hvis valgperiode udløber til juni 2023, til november 2023, og de der er valgt med valgperiode der udløber i 2024 forlænges tilsvarende til november 2024.

Bilag:

[Ændring af rep. forretningsordenen §5 stk 5 og §7 stk 5.pdf](#)

[Liste over udvalg - 2022_2024_nov.pdf](#)

Beslutning OB den 2. november 2022:

OB godkendte indstillingen.

11. Behandling - OB's arbejdsvilkår (ændring fsva. udgifter til mad ved deltagelse i afdelingsmøder)

Sagsnr.: S2019-01163

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler en mindre ændring af retningslinjerne for organisationsbestyrelsens (OB) vilkår, hvor det er præciseret at udgifter til mad ifm. OB's deltagelse i afdelingsmøder skal afholdes inden for det udbetalte honorar.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende en ændring af OB's arbejdsvilkår, jf. vedlagte bilag.

Sagsfremstilling

Tilføjelsen sker på baggrund af en konkret henvendelse om muligheden for at få dækket udgifter til mad i forbindelse med OB's deltagelse som repræsentant for AAB til afdelingsmøder.

I AAB modtager OB det maksimale vederlag til fordeling, og skal derfor inden for rammerne heraf afholde udgifter, som følger med hvervet.

Formandskabet er af den opfattelse, at deltagelse i afdelingsmøder ligger inden for rammerne af, hvad man som beboervalgt til OB må forvente at skulle deltage i, og skal derfor afholdes af den valgte selv.

Regler

Det samlede årlige vederlag til OB følger reglerne i bkg. om drift af almene boliger § 14.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Retningslinjerne fastlægges af OB, jf. driftsbkg. § 12, hvorefter OB har det overordnede driftsansvar for foreningen.

Sagen om OB's arbejdsvilkår er senest behandlet til OB's møde den 7. april 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Implementering

Straks efter OB's behandling.

Bilag:

[OB's arbejdsvilkår \(udstyr og diæter mv.\).pdf](#)

Beslutning OB den 2. november 2022:

OB godkendte indstillingen.

12. Godkendelse - Politik for fejring af mærkedage i AAB

Sagsnr.: S2020-04709

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Politik for fejring af mærkedage i AAB' skal revideres.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til OB at godkende:

- a. Revision af politikken for fejring af mærkedage, hvor det præciseres at ansatte i AAB, der gennemfører en større uddannelse, anerkendes med fejring.

Sagsfremstilling

AAB afsætter årligt midler for at sikre løbende udvikling og uddannelse af medarbejdere.

Der er derfor indsat et afsnit i politikken om, at gennemførelse af visse uddannelser skal fejres. Det drejer sig om uddannelser, som har et omfang og en tidsmæssig udstrækning. Denne type uddannelser tilbydes typisk i fastholdelsesøjemed. Det kan eksempelvis være ved afholdelse af en reception. Uddannelser, der ønskes markeret ved fejring, er f.eks. gennemførte elevuddannelser, diplom- og masteruddannelser, akademiuddannelsen og advokatuddannelsen eller tilsvarende.

Økonomi

To til fire ansatte i AAB uddanner sig årligt indenfor de beskrevne rammer.

Beboerdemokratisk behandling

Politikken er forankret i OB's formandskab, der har drøftet revisionen ved møde den 24. oktober 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Erstatter OB's beslutning fra 4. november 2020.

Implementering

Ved vedtagelse af revisionen sker følgende:

- Politikken lægges på intranettet
- Bestyrelserne orienteres om revision af politikken i næstkommende Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Politik for fejring af mærkedage i AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 2. november 2022:

OB godkendte indstillingen.

13. Godkendelse - Politik for inkasso

Sagsnr.: S2021-02009

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler en ændring af inkassopolitikken, så efterbetalinger af vand og varme automatisk deles over seks måneder frem for tre måneder og i ekstraordinære situationer op til 12 måneder. Forslaget er begrundet i den nuværende samfundsøkonomiske situation.

Behandling

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at der indsættes følgende sætning i inkassopolitikken:

"Ved efterbetalinger på vand og varme bliver alle betalinger over 500 kr. automatisk delt til betaling over seks måneder. Hvis det vurderes, at det kan hjælpe beboerne til at blive boende i boligen, har administrationen i ekstraordinære tilfælde beføjelser til at dele regningerne i op til 12 måneder".

Sagsfremstilling

Som følge af de stigende energipriser, ønsker Boligforeningen AAB at give vores beboere en bedre mulighed for at betale eventuelle efterregninger på vand og varme. Vi ønsker derfor at ændre vores politik for efterbetalinger af for lidt opkrævet hos beboerne for forbrug af varme og vand, så den deles til betaling over seks måneder, fremfor tidligere tre måneder. Dette gælder for alle efterbetalinger over 500 kr. Efterbetalinger under 500 kr. opkræves stadig som udgangspunkt på én gang. Hvis beboerne henvender sig, kan disse også deles i op til seks måneder.

I ekstraordinære tilfælde, kan administrationen dele efterbetalingen i op til 12 måneders afdrag, hvis det vurderes, at det er nødvendigt for at beboeren kan blive boende i boligen.

Økonomi

Der er ingen direkte økonomiske konsekvenser ved forslaget.

I de tilfælde, hvor beboerne flytter fra boligen før alle afdrag er betalt, vil der være en lille øget risiko for tab, da afdragsperioden bliver forlænget med tre måneder.

Beboerdemokratisk behandling

Inkassopolitikken blev senest revideret på OB-mødet den 2. juni 2021. Ændringen i inkassopolitikken fremlægges for ØDA til orientering på mødet 14. november 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

For de beboere, der ikke har det store økonomiske råderum, vil det have stor betydning, at efterbetalinger automatisk deles over seks måneder frem for tre.

Processen håndteres i administrationen, og det vil dermed ikke berøre afdelingerne.

Regler

Der er ingen lovgivning, der regulerer området omkring efterbetaling af vand og varme.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse ændres proceduren for automatisk deling af efterbetalinger til at være seks måneder frem for tre.

Samtidig opdateres tekster i følgebrev, i afdelingshåndbogen samt på aab.dk, så det stemmer overens med den nye politik.

Politikken opdateres i Afdelingshåndbogen og omtales i næstkommende nummer af Bestyrelsesnyt.

Bilag:

Referat OB-møde den 2. november 2022

Onsdag kl. 17:00

[Politik for inkasso.pdf](#)

Beslutning OB den 2. november 2022:

OB godkendte indstillingen

14. Godkendelse - Afdelingsbudgetter 2023

Sagsnr.: S2019-03571

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler endelig godkendelse af afdelingernes budgetter. Fire afdelinger manglede at godkende budget for 2023 i henhold til AAB's vedtægter inden den 30. september 2022. To afdelinger har afholdt nye ordinære afdelingsmøder i oktober måned og godkendt budget. Og to afdelinger har indkaldt til afdelingsmøde 27. oktober 2022.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- a. godkende de på afdelingsmøderne godkendte afdelingsbudgetter
- b. tage nøgletallene for afdelingerne til efterretning.

Sagsfremstilling

Alle afdelinger har behandlet og godkendt budget for 2023.

Antallet af afdelinger er vokset fra 2021 til 2022. De to nye afdelinger har godkendt budget på første ordinære afdelingsmøde i 2022 i AAB. Den nybyggede afdeling 110, Jorisvej 9, København S og den fusionerede afdeling 121, Spøttrupvej 18, Vanløse.

I to budgetter blev den foreslåede huslejestigning nedstemt på det ordinære afdelingsmøde:

- Afdeling 2, Bustrupgade 3, København V med stigning på 4,65 %
- Afdeling 18, Skarøgade 3, København Ø med stigning på 9,98 %

Afdeling 2 havde underskud i regnskab 2021 på grund af større vandskade, som forsikringen ikke ville dække. Det er besluttet at forsøge beløbet indkrævet hos beboerne. Afdelingen godkendte budgetforslag uden underskudsafvikling med 2,61 %. Afdelingen forventes ikke at skulle underskudsafvikle vandskaden, så underskuddet i 2021 vil ikke påvirke afdelingens husleje fremadrettet.

Afdeling 18 har behov for meget stor opsparring på dv-planen, men nedstemte budgetforslag med stigning på 9,98 %. Udviklingen i dv-planens henlæggelser blev tilpasset, hvorved beboerne godkendte stigning på 6 %. Afdelingsmødet er oplyst om, at der må påregnes store stigninger i huslejen også i de kommende år, som en konsekvens af afdelingens dårlige tilstand

Derudover er afholdt ekstraordinært møde i afdeling 60 for godkendelse af en foreslået ændring i budgettets overskudsdisponering.

Fire afdelinger manglede pr. 30. september 2022 at godkende budget for 2023:

- Afdeling 6, Tycho Brahes Allé, København S – Mistillidsvotum til begge afdelingsbestyrelser både forår og efterår. Godkendt uændret husleje på 0 % den 24. oktober 2022.
- Afdeling 15, Lybækgade 29, København S - Afdelingsmøde stoppet af dirigent. Nyt afdelingsmøde afholdes den 27. oktober 2022.
- Afdeling 57, Toftevangen 141, Helsingør - afdelingsmøde stoppet af dirigent. Nyt afdelingsmøde afholdes den 27. oktober 2022.
- Afdeling 64, Ryesgade 127, København Ø - Ikke mødt beboere op ved to afdelingsmøder. Godkendt huslejestigning på 4,16 % den 25. oktober 2022.

Nøgletalsoversigt

I link til BI (<https://app.powerbi.com/Redirect?action=OpenApp&appId=ed96a259-15f1-4afa-bbaf-95697838666e&ctid=eec29ec4-c958-4b81-9a18-8c6188e67ccf>) er nøgletaloversigter over afdelingernes godkendte husleje og henlæggelser til dv-plan. Driftsmodel er angivet med henholdsvis administrativ (A), parlamentarisk (P) og bestyrelsesløs (B). Tal er eksklusive servicearealer til plejeboliger :

| Antal | Budget 2023 | Budget 2022 | Budget 2021 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Huslejefald | 0 | 2 | 1 |
| Uændret husleje | 58 | 67 | 74 |
| Huslestigning (over to procent) | 51 (30) | 38 (17) | 31 (4) |
| Antal afdelinger | 109 | 107 | 106 |

Budget 2023 er især påvirket af højere henlæggelser, øget energiudgifter, øgede renovationsudgifter, stigning i forsikringsudgifter og generelle prisreguleringer, der for flere afdelingers vedkommende er større end indregnede forventede effektiviseringer på bl.a. målertjeneste og nye servicekontrakter m.m.

Ved udarbejdelse af dv-plan bruges tilsynsmyndighedens anbefalinger til nøgletal som pejlemærke for afdelingernes henlæggelsesniveau:

| Antal | Budget 2023 | Budget 2022 | Budget 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Henlagt minimum 130 kr. pr. m ² | 101 | 98 | 99 |
| Henlagt mindre end 130 kr. pr. m ² | 8 | 9 | 7 |
| Opsparet henlagt minimum 325 kr. pr. m ² | 92 | 84 | 97 |
| Opsparet henlagt mindre end 325 kr. pr. m ² | 17 | 23 | 11 |

I de nybyggede afdelinger henlægges mindre, minimum 90 kr. pr. m² de første op til fem år. Henlæggelserne er generelt øget, hvilket også viser sig i, at flere henlægger tilfredsstillende i forhold til tilsynsmyndighedens anbefalinger. Der er dog stadig 17 afdelinger, der ikke har sparet nok op i den samlede beholdning i forhold til det niveau, som er anbefalet af tilsynet. Blandt disse er to nyopførte afdelinger.

Der er 61 afdelinger, som i de godkendte dv-planer for 2023 angiver et samlet behov for fremmedfinansiering på i alt 1,6 mia. kr. Sidste år var behovet for fremmedfinansiering på godt 1,4 mia. kr.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsmødet godkender afdelingens budget 2023 med tilhørende dv-plan. OB godkender endeligt afdelingernes budgetter.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingsmødets godkendelse af budget 2023 bestemmer huslejen for beboerne for 2023.

Regler

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

Herudover foretager organisationsbestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. §14, stk. 2.

Implementering

Ændringer i huslejen er varslet med tre måneder inden fristens udløb den 30. september 2022. De fire afdelinger er varslet umiddelbart efter godkendelse med tre måneders varsel til 1. februar 2023.

Beslutning OB den 2. november 2022:

OB godkendte indstillingen.

15. Efterretning - Plan i forhold til strømafbrydelse ved manglende strøm

Sagsnr.: S2022-07251

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

Resume

Sagen omhandler en række forebyggelsestiltag for at minimere generne af eventuelt strømsvigt i AAB's boligafdelinger, i administrationen på Havneholmen samt driftscentrene. Tiltagene forventes implementeret i november og december 2022.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Grundet den nuværende energikrise har myndighederne varslet, at der hen over vinteren, formentlig først på den anden side af årsskiftet, kan blive behov for kontrollerede nedlukninger af strømforsyningen i perioder af to timers varighed; alt afhængig af vejrlig. Det er uafklaret, hvordan og i hvor god tid eventuelle strømafbrydelser vil blive varslet.

Myndighederne opfordrer til at nedbringe energiforbruget som ét blandt flere tiltag for at undgå kontrollerede nedlukninger.

For at minimere generne af eventuelle strømafbrydelser for både beboere og administrationen vil vi fra administrationens side iværksætte følgende initiativer:

- Udsende Beboernyt med gode råd til at spare på energi og egen forberedelse på en strømafbrydelse (f.eks. stearinlys, tændstikker, fysisk nøgle hvis låsesystemer svigter, powerbanks, madvarer på køl og frys, vand på flaske osv. og evt. et link til hjemmesider, hvor de kan finde mere information)
- Udsende AAB Informerer til afdelingsbestyrelser, ejendomskontorer og driftscentre om muligheder for at spare på energi og hvad de potentielt skal være opmærksomme på ifm. et strømsvigt, så som f.eks. elektroniske låsesystemer, elevatorer, brandmeldere mv.
- Udsende information til medarbejdere på Havneholmen og i driftscentrene, om hvordan vi sparer på energien og vil muliggøre fortsat arbejde under strømsvigt. Der pågår desuden dialog med Boligkontoret Danmark om CTS styring og udskiftning af belysning til LED.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Færre gener ifm. strømafbrydelser og større tryk for beboere i afdelingerne.

Regler

-

Implementering

Forventes implementeret i november og december 2022.

Referat OB-møde den 2. november 2022

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 2. november 2022:

OB tog sagen til efterretning.

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 2. november 2022:

Intet at tilføje.

17. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Andet

Skifte af driftsmodel

Afdeling 6 – Tycho Brahes Alle, Amager

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 6 afgang, efter at afdelingsmødet udtrykte mistillid til bestyrelsen ved det ordinære afdelingsmøde. Afdelingsrådgiver og Ejendomsservice & Fraflytning har den 6. oktober 2022 fået overdraget driftsansvaret for afdelingen. Der var indkaldt til nyt afdelingsmøde den 24. oktober 2022, hvor der blev valgt en parlamentarisk afdelingsbestyrelse.

Afdeling 41 – Ragnhildgade

Afdelingsmødet valgte fem medlemmer til afdelingsbestyrelsen, men ingen formand. Det blev aftalt at indkalde til ekstraordinært møde for valg af formand. Siden har to medlemmer trukket sig. Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 27. oktober for valg af formand og to medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Efter anmodning fra afdelingens kasserer hjælper Ejendomsservice & Fraflytning med driften af afdelingen til mødet er afholdt.

Afdeling 52 – Høje Gladsaxe

Afdelingsbestyrelsen har med virkning pr. 1. oktober 2022 igen overtaget driftsansvaret for afdelingen. Bestyrelsens honorar er fastsat under hensyntagen til, at dele af de administrative opgaver løftes af Fællesdriften for Høje Gladsaxe.

Beslutning OB den 2. november 2022:

Under valgkampene foreslog S, at økonomisk trængte lejere i almene boliger skulle gives et tilskud på 5.000 kr. Udgiften skulle finansieres af Landsbyggefonden.

KAB har bedt de øvrige almene boligorganisationer i København om hjælp til genhusning af beboere på Bellahøj, der står overfor at skulle evakueres fra deres boliger. AAB undersøger behovet for hjælp for at vurdere mulighederne for at hjælpe.

18. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Referat OB-møde den 2. november 2022

Onsdag kl. 17:00

19. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 2. november 2022:

Intet at bemærke.