

Referat OB-møde den 1. marts 2023

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Mødelokale 0.3+0.4 i stuen
Bemærkninger: Der serveres mad ifb. 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), Pia Skov
(PSK), Inge Vilhof (IVI)

Fraværende:
Afbud: AAB107_Glenn Enna (Parlamentarisk)
Mødet slut: Kl. 18:55

Referat OB-møde den 1. marts 2023

Onsdag kl. 17:00

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Egenkontrol; rapport 2022, revisionsprotokol 2022 og målepunkter 2023	7
4. Behandling - Foreningen; budgetopfølgning pr. 31. december 2022.....	10
5. Behandling - Ledelsesrapport 4. kvartal 2022	13
6. Behandling - Kunstkapital 2023	15
7. Behandling - Efterårskonference 2023; ramme og økonomi	18
8. Behandling - Strategipulje; 110 års jubilæumsskrift.....	22
9. Behandling - Afdelingsmøder; standard dagsorden (afskaffelse af punkt vedrørende repræsentantskabet).....	24
10. Godkendelse - OB's forretningsorden; ændring af § 4, stk. 3 (protokol) og stk. 11 (mulighed for digital deltagelse).....	25
11. Godkendelse - Revision af politik for beboerservice og -information	26
12. Efterretning - Formueforvaltning pr. 31. december 2022	27
13. Efterretning - Afdelingerne; budgetopfølgning 31. december 2022 (før regnskabs gennemgang)	29
14. Efterretning - Kurstab i afdelingernes dv-planer; status	32
15. Efterretning - Strategiarbejdet; onboarding af nyvalgte - status.....	35
16. Efterretning - Udlejning; udmøntningsaftale Høje Taastrup.....	38
17. Orientering fra udvalg	39
18. Direktionsberetning	40
19. Direktionsberetning (lukket)	42
20. Eventuelt	43

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 dagsordenen, 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 1. marts 2023:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 1. februar 2023 er godkendt og sendes til underskrivelse den 23. februar 2023.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 1. februar 2023 er godkendt uden bemærkninger *eller* med følgende 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 16. februar 2023 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det sendes til elektronisk underskrivelse i OB den 23. februar 2023.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen
OB godkendte den 7. april 2021 revideret forretningsorden for organisationsbestyrelsen.
OB godkendte den 4. maj 2022 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 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.

Implementering

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

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

Referat OB-møde den 1. marts 2023

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

3. Behandling - Egenkontrol; rapport 2022, revisionsprotokol 2022 og målepunkter 2023

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Egenkontrolrapporten for 2022 viser en forbedring i forhold til forrige rapport. Der er dog stadig to røde målepunkter for administrative afdelinger. Sagen omhandler samtidig målepunkter for 2023.

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende:

- nye målepunkter for 2023
- egenkontrolrapport for 2022
- digital underskrivning af protokollen.

Sagsfremstilling

Egenkontrolrapporten for 2022 er opdelt i fem hovedoverskrifter med samlet set 11 målepunkter. Resultatet viser, at to målepunkter er røde for administrative afdelinger.

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

De to røde målepunkter vedrører:

- fejl i den decentrale forvaltning for administrative afdelinger, og skyldes en bod som en administrative afdeling har fået for overenskomstbrud i forbindelse med virksomhedspraktik.
- manglende indsendelse af egenkontrolskema. Tallene viser, at et stort flertal af afdelingerne har udfyldt egenkontrol korrekt. Dog er målsætningen sat til, at alle skal besvare korrekt, hvorfor målepunktet er rødt.

Rapporten beskriver de handlinger, som er sat i værk for at undgå lignende sager.

I forhold til forrige egenkontrolrapport, er der færre røde og flere grønne målepunkter.

Egenkontrollen for 2023 foreslås at blive bedømt ud fra aktiviteter og målepunkter i bilaget.

Revisionens bemærkninger:

'Vi er enige med ledelsen i, at der er områder i egenkontrolrapporten for 2022, som ikke er tilfredsstillende ud fra målopfyldelsen. Vi er ligeledes enige i, at der fortsat skal være fokus på de områder, hvor egenkontrollen ikke udviser tilfredsstillende resultater.

Vi har gennem de seneste år oplevet, at opstillede mål og kriterier for målopfyldelse er blevet klarere defineret, hvilket vi ser som en positiv udvikling. Det er vores vurdering at resultatet af egenkontrollen, som viser at ikke alle mål er opfyldt, skal ses om en konsekvens af, at AAB har indført skærpede målsætningerne, og det derved er blevet sværere at opnå fuld målopfyldelse. Vi ser dette som et positivt tegn på, at ledelsen arbejder for at styrke og forbedre AAB.

Vi anser arbejdet med målsætninger som en proces, hvor der løbende sker tilpasninger af ambitionsniveau, målsætninger og målekriterier. Vi anbefaler, at AAB fortsætter arbejdet med udvikling af målsætningerne inden for de enkelte områder med klare definitioner af de enkelte områders mål og grænser, der øger effekten af tiltagene. Vi anbefaler desuden, at målsætningerne fremadrettet har fokus på effekten af implementeringen af tiltag.'

Økonomi

Revisionsudgifterne i forbindelse med egenkontrolrapporten forventes at udgøre 75 t.kr.

Beboerdemokratisk behandling

Egenkontrolrapportens målepunkter for 2022 blev godkendt af OB den 6. april 2022.

Egenkontrolrapport 2022 blev behandlet på RU's møde den 6. februar 2023 mens revisionsprotokollen tilgår OB direkte til godkendelse på mødet den 1. marts 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Formålet med egenkontrol er, at AAB selv fører tilsyn med, om opgaverne i afdelinger og administrationen udføres, som de skal, og sikre at AAB udøver god økonomistyring, samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet.

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

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

Regler

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

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

Københavns Kommune har i brev af 19. september 2016 pålagt AAB at rapportere halvårligt ift. forvaltningsrevision. Ifm. Københavns Kommunes besked om tilbagevenden til almindeligt tilsyn med AAB, har kommunen fastsat krav om halvårlig egenkontrol/forvaltningsrevision. Københavns Kommune foreslog en kontrol i tre niveauer:

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

- Ad 1. "Afdelingernes selvkontrol" udføres af AAB's interne supportgruppe (egenkontrol)
- Ad 2. "OB's udvidede ledelsesinformation". Den består af en samlet ledelsesrapport for hele AAB hvert halvår, en årlig risikorapport, budgetopfølgning for hhv. foreningen og alle afdelinger samlet. Desuden udarbejdes der ad hoc rapporter, hvor det efterfølgende besluttes, om en delmængde skal indgå i den faste ledelsesrapport.
- Ad 3. "Revisors udvidede revision" svarer nu til revisors opgave i alle almene boligorganisationer, jf. ændringen fra 2017 af instruks til revisor med ændringen.

Fra 2022 er AAB overgået til årlig forvaltningsrevision, efter aftale med Københavns Kommune den 29. september 2021.

Implementering

Egenkontrolrapporten og den tilhørende revisionsrapport sendes til tilsynet inden styringsdialogmødet den 26. april 2023.

Bilag:

[\[Udkast\] Egenkontrolrapport 2022.pdf](#)

[Målepunkter egenkontrol 2023.pdf](#)

[Protokollat egenkontrol 2022 - ver. 16 februar 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Målepunkt 2.1 Fejl i den decentrale forvaltning skal opdeles, så de tre målepunkter følges hver for sig.

Med denne bemærkning blev indstillingen godkendt.

4. Behandling - Foreningen; budgetopfølgning pr. 31. december 2022

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 31. december 2022, viser en forventning om et underskud for foreningen for året på 1.033 t.kr. Resultatet er 332 t.kr. lavere end prognosen pr. 30. september 2022. Forskellen mellem budget og budgetopfølgning pr. 31. december 2022, ligger på tre poster: personaleudgifter, byggesagshonorar samt indtægter fra opnoterings- og ajourføringsgebyr.

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Behandling

Risikoudvalget (RU) beder organisationsbestyrelse (OB) godkende budgetopfølgning pr. 31. december 2022.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 31. december 2022 viser en forventning om et underskud for foreningen for året på 1.033 t.kr. Resultatet er 332 t.kr. lavere end prognosen pr. 30. september 2022.

Forskellen mellem budget og faktiske udgifter ligger i al væsentlighed på tre poster:

	kr.
Budgetteret resultat	0
Lavere personaleudgifter	2.169
Lavere byggesagshonorar	-3.767
Opnoterings- og ajourføringsgebyr	644
Øvrige ændringer	-79
	-1.033

Uddybende kommentarer:

Personaleudgifter er 2.169 t.kr. lavere end budget

Specifikation	Realiseret	Budget	Forskel
	31.12.22	2022	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Lønombkostninger, jf. note 1	78.802	80.415	1.613
Hensættelse til fratrådte medarbejdere	1.446	0	-1.446
Lønombkostninger vedr. personale I alt	80.248	80.415	167
Lønrefusion	-2.740	-1.250	1.490
Bestyrelses honorar	4.642	5.052	410
Øvrige personaleudgifter	2.979	3.081	102
Personaleudgifter i alt	85.129	87.298	2.169

Lønombkostninger, jf. note 1, er 1.613 t.kr. lavere end budgetteret. Besparelsen skyldes hhv. ændring af driftsmodel i afdeling 55 og vakant lederstilling i Jura, HR & Arbejdsmiljø, samt øvrige vakante stillinger. Besparelsen nedbringes af højere udgift, grundet hensættelse til fratrådte medarbejdere og udgør herefter 167 t.kr.

Indtægt for lønrefusion ved sygdom og barsel, er for året 1.490 t.kr. højere end budgetteret, grundet flere barsler end budgetteret samt længerevarende sygdomsforløb.

Udgift til bestyrelseshonorar er 410 t.kr. lavere end budgetteret, grundet at flere afdelinger er overgået til parlamentarisk driftsmodel efter budgetlægning. Der ikke medregnet honorar til afdelingsbestyrelsen i afdeling 55, der efter aftale først modtager honorar fra 1. januar 2023.

Kontorholdudgifter er 303 t.kr. lavere end budget

Der har i året været færre udgifter til kantinedrift samt færre udgifter til juridisk assistance end budgetteret.

Kontorlokaleudgifter er 455 t.kr. højere end budget, hvilket svare til prognosen 30. september

Stigende el-priser og renteudgifter af lån øger udgiften til kontorlokaler. Udgiften til ejendomsskat er lavere end budgetteret.

Øvrige udgifter er 494 t.kr. højere end budget

Udgift til betaling til VIBO, for at administrere Sporvejsfunktionærenes Boligforening (nu AAB afdeling 121) indtil afdelingen pr. 1. januar 2023 overgik til AAB's administration udgør 538 t.kr. Tilsvarende merindtægt ligger under øvrige indtægter.

Byggehonorar er 3.767 t.kr. lavere end budget

Byggesagshonoraret afhænger af gennemførelse af sager. Der har i Byggeri & Vedligehold været én medarbejder på barsel, én langtidssygemeldt, og ultimo 2022 er der tre ledige stillinger. Lønudbetalinger i 2022 skal også ses i lyset af, at fratrædende medarbejdere anvender tid på overdragelse af opgaver isf. produktivitet. Samlet betyder det, at 23 % af stillingerne i Byggeri & Vedligehold har været berørt. Ændring på 1.303 t.kr. i forhold til prognosen pr. 30. september 2022, skyldes udskudte sager.

Byggesagshonoraret indeholder et egentlig tab for 2022, hvilket er uddybet i bilag.

Øvrige indtægter 1.119 t.kr.

Administrationsbidrag og inspektørydelse 144 t.kr.

Vedrørende	i.t.kr.
Administrationsbidrag (56,5 enheder)	-209
Administrationsbidrag afd. 121	538
Inspektørydelse	-185
I alt	144

Grundet forsinkelse af opførelsen af afdeling 109 i Carlsberg-byen er opkrævning af administrationsbidrag lavere end budgetteret, svarende til 56,5 lejemålsenheder.

Inspektørydelsen er påvirket af to forhold:

1. at der i efteråret 2021 var tre afdelinger, der efter budgetlægningen overgik til parlamentarisk driftsmodel, hvilket øger indtægten fra afdelingernes køb af inspektørydelse.
2. at afdeling 55, Ishøj, pr. 1. juli 2022 er overgået til administrativ driftsmodel, hvilket sænker prognosen for indtægter for køb af inspektørydelse.

Opnoterings- og ajourføringsgebyr er 644 t.kr. højere end budgettet

Der har været 1.141 færre opnoteringer end budgetteret, samt 4.690 flere ansøgere på ventelisten er forsat med at betale ajourføringsgebyr end budgetteret. Samlet giver dette 644 t.kr. mere end budgetteret.

Fusion med Sporvejsfunktionærernes Boligforening 172 t.kr.

Fusionen har for året givet en øget indtægt på 172 t.kr. Indtægten skyldes, at VIBO ikke medregner indtægten af gebyrer i deres beregning af administrationsbidrag over for afdelingen (afdeling 121; Vanløse).

Økonomi

Arbejdskapitalen vil ud fra årets resultat blive påvirket negativt med 1.033 t.kr.

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgningen blev behandlet i RU den 6. februar 2023, og fremlægges herefter for OB den 1. marts 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

AAB's vedtægter §12:

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

Implementering

Foreningens endelige regnskab for 2022 fremlægges for repræsentantskabet den 14. juni 2023.

Bilag:

[Budgetopfølgning 31. december 2022.pdf](#)

[Byggesagshonorar.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

5. Behandling - Ledelsesrapport 4. kvartal 2022

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Ledelsesrapport for Boligforeningen AAB's 4. kvartal 2022 viser overordnet en forening, der er udfordret af opbremsning i byggeprojekterne, store som små.

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Behandling

Organisationsbestyrelsen (OB) drøfter og tager ledelsesrapporten til efterretning.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 4. kvartal 2022 giver et overblik over de væsentligste nøgletal og kommenterer de væsentligste opmærksomhedspunkter.

Væsentligst er foreningen presset af opbremsningen på byggeprojekterne, store som små. Byggeri & Vedligehold har manglet projektledere hele året, og det er og har været meget svært at tiltrække nye medarbejdere. Opbremsningen påvirker årets driftsresultat og strategi vækstmålet, som vi ikke ser ud til at nå.

Siden rapporten for 2. kvartal 2022 er der sket følgende ændringer:

- tilføjet en side om dv-arbejder
- tilføjet nøgletal om medarbejderomsætning for lokalt ansatte
- tilføjet budgetopfølgninger for administrationen og foreningen for 4. kvartal
- forbedret siderne om byggesager, så læseren nu kan holde musen over "bjælkerne" for at få yderligere information.

Der mangler at blive udarbejdet tre grafer vedrørende udlejningen, hvilket vil blive tilføjet rapporten for 1. kvartal 2023.

Ledelsesrapporten foreligger som en Power BI-rapport med fokus på kerneopgaver, og hvor de væsentligste nøgletal er præsenteret. Ledelsesrapporten tilgås via [dette link](#).

Alternativt er rapporten også vedhæftet som pdf, som dog ikke har alle Power BI-funktionaliteter.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Rapportens indhold følger de punkter, som blev besluttet af OB den 7. september 2022.

Rapporten tilgår fra 2023 OB kvartalsvis.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Driftsbkg. § 13:

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

Referat OB-møde den 1. marts 2023

Onsdag kl. 17:00

OB's forretningsorden § 1, stk. 5:

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

Implementering

Ikke relevant

Bilag:

[Ledelsesrapport 4. kvartal 2022 21022023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Ledelsesrapporten blev taget til efterretning.

6. Behandling - Kunstkapital 2023

Sagsnr.: S2018-00412

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte udlodning af kunstkapital 2023. Der er i alt 60.000 kr. til udlodning. Der er ved fristens udløb med udgangen af januar 2023 modtaget tre ansøgninger.

Idet der er kommet ansøgning fra afdeling 4 (Valby), kan OB-medlem Charlotte Stubbe Teglbjærg ikke deltage i behandling af sagen.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at imødekomme alle ansøgninger.

Sagsfremstilling

I Bestyrelsesnyt nr. 90, udsendt november 2022, blev alle afdelinger opfordret til at søge midler fra Kunstkapitalen. I AAB Informerer nr. 20 – 2023, udsendt den 3. januar 2023, blev der erindret om muligheden for at søge midler fra Kunstkapitalen.

Der er ved ansøgningsfristens udløb ved udgangen af januar 2023 kommet følgende ansøgninger:

- **Afdeling 4, Valby**

Afdelingen søger om tilskud til udsmykning af deres nyrenoverede fælleslokale.

I anledning af afdelingens 110 års jubilæum i 2025, ønskes udarbejdet en 'gammel Storm-P og naïv' karikatur af afdelingen. Karikaturen udarbejdes i tre dele (40 x 50), der skal hænge i forlængelse af hinanden. Billeder af afdelingen fra 1915 vil ligeledes blive opdelt i tre og ophængt i lokalet.

Tilbud

Tre illustrationer = 15.000 kr.

Tilbuddet er givet af Lissi Andersen, <http://leagalleri.dk/>, der kan arbejde i mange forskellige materialer og fremgangsmåder, både abstrakt og naivt.

- **Afdeling 32, Emdrup Vænge, Strødamvej 2, 2100 København Ø**

Afdelingen søger om tilskud til

- **Beboerlokale**

Afdelingen er påbegyndt renovering af deres beboerlokale.

Lokalet ønskes udsmykket med fire plakater i rammer (50 x 70 cm), som illustrerer de tre bygningstyper som afdelingen består af, samt en samlet collage.

Tilbud

Plakater:

4 stk. inkl. tryk = 6.000 kr.

4 stk. i ramme = 2.400 kr.

I alt = 8.400 kr.

- **Et nyt Lundehustorv**

I samarbejde med Københavns Kommune, Lundehuskirken og afdeling 32, er der påbegyndt en renovering af Lundehustorvet.

Det ønskes i den forbindelse, at en lang mur ud mod torvet udsmykkes med en collage med motiver fra afdeling 32 og de omkringliggende omgivelser.

Tilbud

Collage:	
Grafisk design eks. tryk	= 8.000 kr.
Tryk af plade 1 stk.	= <u>5.400 kr.</u>
I alt	<u>13.400 kr.</u>

Til begge projekter er der indhentet tilbud fra kunstner og grafiker Rikke Jensen, <https://www.rikkejensen.dk/>, der er lokalt kendt i Bispebjerg Bydel. Rikke Jensen er omtalt for at tegne Bispebjerg Hospitals historie. Motiverne leveres samtidig som jpg- og pdf-filer, og kan frit anvendelse i AAB Afdeling 32-sammenhæng.

Af tilbuddet fremgår pris på en eller to collager. Afdelingen har præciseret, at de ønsker én collage i format 305 x 105 cm. til udendørs brug. Afdelingen står selv for levering og montering.

- **Afdeling 100, Ørestad**

Afdelingen søger om tilskud til udsmykning af deres fælleslokale, hvor kunsten vil kunne være til glæde for alle i ejendommen. Der ønskes en billedserie, hvor ejendommen smelter sammen med den smukke fredede natur. En spændende kombination, der udtrykker den visuelle dynamik, som de, der bor i afdeling 100 er beriget med i al slags vejr.

Tilbud

6 fotos á 1.875 kr.	= 11.250 kr.
6 print i A1 á 250 kr.	= 1.500 kr.
6 montering på skumpap	= 2.800 kr.
6 indramning	= <u>4.200 kr.</u>
I alt	<u>19.750 kr.</u>

Tilbuddet er givet af Ninna Flor Andersen, en lokal kunstner, som bor i Ørestad syd, og derfor er godt kendt i området.

Økonomi

Grundkapitalen består af:

- 300.000 kr., der er indbetalt kontant
- 33.900 kr., der er givet som eksterne gaver i forbindelse med boligforeningens 100-års jubilæum
- 100.000 kr., der i forbindelse med boligforeningens 100-års jubilæum er overført fra arbejdskapitalen. Dette beløb blev besluttet udloddet med 10.000 kr. årligt i 10 år. Der resterer 30.000 kr.
- 200.000 kr., der på repræsentantskabsmøde den 25. august 2021 blev besluttet overført fra arbejdskapitalen til ekstraordinær udlodning over de næste 10 år med op til 20.000 kr. pr. udlodning.

Der er ikke nogen rentetilskrivning for 2022. Da der ikke var nogen ansøgere i 2022, besluttede OB at overføre de 30.000 kr. til udlodning sammen med 30.000 kr. for 2023, så der er mulighed for at søge tilskud til større projekter, som f.eks. gavlmalierier.

Udbetaling finder sted, når det kan dokumenteres (f.eks. ved regning fra kunstneren) at kunstværkerne er leveret og installeret i afdelingen.

Beboerdemokratisk behandling

Kunstkapitalen er etableret ved repræsentantskabsbeslutning den 22. februar 1995.

Der blev i forbindelse med AAB's 100-års jubilæum overført 100.000 kr. fra arbejdskapitalen, hvor repræsentantskabet godkendte en ændring af retningslinjerne for udlodning. Repræsentantskabet besluttede på møde den 25. august 2021 at overføre 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til kunstfonden til ekstraordinær udlodning over de næste 10 år med op til 20.000 kr. pr. udlodning.

Kapitalen bestyres af Boligforeningen AAB's organisationsbestyrelse, der består af ni medlemmer valgt af foreningens repræsentantskab.

Beslutninger om tildeling af midler skal fremgå af protokol fra organisationsbestyrelsens møder.

Organisationsbestyrelsen træffer afgørelse om ansøgningernes egnethed med hensyn til opfyldelse af formål, og træffer desuden afgørelse om, hvilke af de indsendte ansøgninger, der bør modtage helt eller delvist tilskud.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Udsmykning af bygninger eller lignende, hvortil afdelingens beboere har adgang.

Regler

I henhold til retningslinjer for uddeling af midler til kunstformål i Boligforeningen AAB er kunstkaptalens formål, at

- yde støtte til indkøb af billedende kunst, kunsthåndværk og kunstnerisk formgivne arbejder
- afholde udgifter til billedkunstnerisk udsmykning af bygninger i en afdeling, hvortil andelshaverne, offentligheden eller videre kredse har adgang
- støtte andre initiativer, der er egnede til at opfylde formålet med uddeling af midlerne

Afdelingen skal sikre, at

- Værkerne placeres på steder, hvor flest mulige beboere har adgang
- Værkerne etableres, udstilles eller opbevares under forsvarlige forhold
- Værkerne vedligeholdes og forsikres i fornødent omfang.

Implementering

Umiddelbart efter OB's beslutning får afdelingsbestyrelserne besked om tildeling, og at tilskuddet udbetales, når der er modtaget dokumentation for, at kunstværket er leveret og installeret. Der sendes samtidig afslag til ansøgere, der ikke tildeles et legat, med information om, at der har været flere ansøgere end midler, og at de er velkomne til at sende ansøgning næste år.

Bilag:

[Ansøgning til AAB Kunstfond.pdf](#)

[Tilbud fra kunstner Rikke Jensen.pdf](#)

[AAB32_Ansøgning om tilskud fra AAB's kunstfond_supp oplysninger.pdf](#)

[Bispebjerg Bydelsavis i november 2022. Bispebjerg Hospital.Kunstner Rikke Jensen.pdf](#)

[Ansøgning om tilskud til kunst i afdeling AAB100.pdf](#)

[Ansøgning til kunst i afdeling 4.pdf](#)

[2013-06-26 - Retningslinjer kunstfond.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Charlotte Stubbe Teglbjærg forlod mødet under behandlingen af dette punkt. Indstillingen blev godkendt.

7. Behandling - Efterårskonference 2023; ramme og økonomi

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) foreslår, at "kommunikation" er det overordnede tema på efterårskonferencen 2023. Samtidig ønskes flere workshops med konkrete værktøjer, og også gerne gennemgående workshops med mulighed for fordybelse.

Sagen indeholder også et forslag om, at nyvalgte skal tilbydes en favorabel deltagerpris til deres første konference, så de tilskyndes til at deltage.

Behandling

BDU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at

- a. det overordnede tema vil være "kommunikation"
- b. workshops bl.a. skal indeholde konkrete værktøjer. F.eks. "indkaldelse til afdelingsmøde" og "syn og istandsættelse" og "rekvisitioner".
- c. visse workshops planlægges som heldags-workshops (dobbelt workshops) med dybdegående undervisning i temaer, som f.eks. "psykisk syge beboere og håndteringen heraf" og "HR og personaleledelse".
- d. et indlæg om effektivisering er fortsat relevant og nødvendigt

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at

- e. prisen for deltagelse i hele arrangementet er 5.100 kr. med rabat for alle deltagere fra afdelinger under 100 lejemål:
 - Antal lejemål 0-50 = 50 % - Pris 2.550 kr.
 - Antal lejemål 50-100 = 30 % - Pris 3.570 kr.
- f. Som en forsøgsordning tilbydes en rabat på 50 % til nyvalgte, svarende til en deltagerpris på 2.550 kr. Dette vil betyde en forventet udgift på ca. 70.000 kr., som dækkes af strategipuljen.

Sagsfremstilling

Hvert år afholder Boligforeningen AAB's organisationsbestyrelse en konference, hvor samtlige beboerdemokrater i AAB inviteres. De senere år har der været i størrelsesordenen 100 deltagere. I 2022 var 109 beboerdemokrater tilmeldt efterårskonferencen, og 107 deltog.

I en årrække har konferencen være placeret den sidste weekend i oktober på Comwell Borupgaard i Snekkersten. OB har besluttet, at konferencen i år rykkes én uge, så den holdes den første weekend i november.

Hvert år evalueres efterårskonferencen. Det skete også i 2022, hvor deltagerne igen udtrykte tilfredshed med rammer og indhold. Der var en positiv opfattelse af den efterhånden faste ramme med et afvekslende program.

BDU drøftede følgende:

Der var enighed om, at konferencen igen godt måtte have en rød tråd. I 2022 var det overordnede tema "samarbejde". BDU nåede efter nøje overvejelse frem til, at temaet for 2023 foreslås at være "kommunikation". Dog gerne med en undertitel, så det var tydeligt at det både handlede om kommunikation mellem administration, bestyrelser og beboere. Emnet kan tilpasses til at indgå i en række fælles plenumdrøftelser, og i de mindre fora med workshops. På samme måde som "samarbejde" var et tema i 2022, skal emnet inddrages i de sammenhænge, hvor det passer ind og ikke fylde hele konferencen.

Det er godt med inspiration udefra, men flere deltagere efterspørger samtidigt større mulighed for, og tid indlagt i programmet, til videndeling og teambuilding på tværs af afdelinger. Det ønskede BDU fortsat, at der blev taget hensyn til i programmet 2023.

BDU drøftede, at det har været svært at få bestyrelserne til at deltage på kurser og gå-hjem møder i 2022. Hovedparten af de udbudte kurser i f.eks. IT-systemer er blevet aflyst. Det blev derfor overvejet, om konferencen skulle bruges, som et forum til noget af det indhold, der ellers bliver udbudt på kurser og gå-hjem møder. Der var enighed om, at der gerne måtte være konkret anvendelige værktøjer, som bestyrelsen kunne bruge i arbejdet hjemme i afdelingen. Dette var også i overensstemmelse med evalueringerne fra 2022, hvor mange af deltagerne ønsker fokus på håndgribelige emner og workshops. I de workshops, hvor bestyrelsen har beboerkontakt, vil det også være hensigtsmæssigt at inddrage vinklen omkring kommunikation på en naturlig måde:

Ønsker fra evaluering 2022

- Dialog og samarbejde mellem administration og administrative afdelinger
- Mere fokus på psykisk syge/udsatte beboere i afdelingerne (går igen hos mange)
 - Problemet med, at der kommunalt gøres meget for at bibeholde psykisk syge i egen bolig – gene for andre, der ender med at flytte
- Håndtering af udfordrede beboere
- Samarbejde med driftspersonale
- Forskellighed i bestyrelsen
- Team juras arbejde
- Personlighedstyper – øge selvindsigt – gerne emnearrangeret
- Konflikt håndtering
- Den gode mail/det gode referat
- Beboerdemokrati
- Hvordan kan vi gentænke os selv i AAB
- Mere om demokratiformer/fitness
- Rytmeworkshop eller lign. med 'krop'
- Klima / energi
- Hvordan får vi beboerne til at samarbejde om fremtiden i afdelingen?
- Hvordan kan man lave forbedringer på grønne arealer?
- Beboersammensætning og demografi
- Indgåelse af aftaler med eksterne leverandører
- Klagesager
- Personalejura
- Ulovlig fremleje – hvad kan man gøre?
- Planlægning af større renoveringer fra ide/start til færdigt projekt

Forslag om velkomstrabat til nyvalgte

BDU drøftede ikke dette forslag, da det ansås som en ren OB-beslutning. Prisen i 2022 for en fuld weekend var 5.100 kr.

I 2022 var der et nedslag i prisen for bestyrelsesmedlemmer fra afdelinger med få boliger. Således får afdelinger med 0-50 boliger 50 % rabat, mens afdelinger med 50-100 boliger får 30 % rabat.

Der foreslås en særlig rabatordning for nyvalgte, for hvem deltagelse er særlig værdifuldt, både mht. at danne netværk og modtage vigtig viden og uddannelse. Som en forsøgsordning tilbydes nyvalgte en pris på 2.550 kr. I 2022 deltog 20 nyvalgte. Hvis den favorable pris tiltrækker 30 i 2023, giver det en samlet omkostning på ca. 70.000 kr. Beløbet dækkes af strategipuljen, da der er tale om en indsats for at on-boarder nyvalgte til foreningsarbejdet.

Referat OB-møde den 1. marts 2023

Onsdag kl. 17:00

En nyvalgt skal forstås som en, der er førstegangsvælgt som bestyrelsesmedlem i AAB, dvs. ikke en person, som de seneste fem år har været valgt til en afdelingsbestyrelse.

Økonomi

Der er i budgettet for 2023 afsat en udgiftsramme på 769.000 kr. og indtægter på ca. 400.000 kr. Dvs. en budgetteret udgift for foreningen på 369.000 kr.

Prisen er på den baggrund beregnet til 5.100 kr. pr. deltager for fuld deltagelse. Videreføres rabatordningen fra 2022, hvor mindre afdelinger fik afslag i prisen:

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

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

Deltagere fra små / mellemstore afdelinger

	0-50 lejemål	50-100 lejemål
2019	6	14
2021	7	20
2022	5	20

Forsøgsordning med rabat til ca. 30 nyvalgte: Pris ca. 70.000 kr. som dækket af strategipuljen for 2023. Hvis det bliver en succes skal OB drøfte, om det skal indarbejdes i driftsbudgettet.

Beboerdemokratisk behandling

Rammer for efterårskonferencen 2023 behandlet i BDU den 26. januar 2023

Rammer og økonomi behandles i OB den 1. marts 2023

Forsalg til konkret program behandles den 30. marts 2023

Endelig program behandles i OB den 7. juni 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerdemokraternes løbende uddannelse og tilegnelse af viden kommer afdelingen og beboerne til gavn.

Regler

-

Implementering

Efter OB godkendelse udarbejdes konkret forslag til program, der forelægges BDU og efterfølgende OB. Herefter inviteres afdelingsbestyrelserne, hvilket sker senest i august måned.

Bilag:

[Strategipulje februar 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

OB drøftede oplægget, og besluttede at udbyde konferencen med et antal temaer, som deltagerne kan tilmelde sig og følge hele lørdagen. Ved valg af temaer, beder OB administrationen om at sammensætte et program, der er relevante for både administrative og parlamentariske afdelinger, og også tager hensyn til, at der kan være forskel på hvilke emner, der har relevans for store og små afdelinger. Temaerne drøftes i BDU, og når de er lagt inddrages OB'erne, mhp. at få en mere aktiv rolle på konferencen. OB bad administrationen om at finde en mere fængende overskrift for konferencen.

Den foreslåede prismodel blev godkendt.

8. Behandling - Strategipulje; 110 års jubilæumsskrift

Sagsnr.: S2021-05859

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

I anledning af Boligforeningen AAB's 110-års jubilæum den 12. marts 2022 blev det besluttet at udarbejde et jubilæumsskrift for foreningen.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at øge bevillingen til udarbejdelse af et jubilæumsskrift i anledning af AAB's 110 års jubilæum til 671.000 kr. fra strategipuljen, for rettighederne til jubilæumsskriftet samt publiceringen heraf.

Sagsfremstilling

I anledning af Boligforeningen AAB's 110-års jubilæum den 12. marts 2022 blev der indgået en aftale med en historiker om at skrive et jubilæumsskrift. Jubilæumsskriftet er ikke blevet leveret, og aftalen er derfor ophævet.

Formandskabet har derfor været i markedsdialog med en journalist og en fotojournalist om muligheden for at udarbejde et jubilæumsskrift.

Inden for den økonomiske ramme forventes udarbejdet en bog på omkring 110-130 sider med primært fokus på AAB's nyere historie, som endnu ikke er nedskrevet; 1987 – 2023.

Det forventes at blive en bog med mange billeder, suppleret med tekst og baggrund. Tanken er, at læserne skal kunne slå op på en tilfældig side og lade sig fange ind i form af billeder, tekster, fremhævede citater, forskellige bokse og illustrationer, i stil med et magasin, hvor hverken billeder eller tekst kan stå alene.

Bogens indhold vil omhandle følgende emner:

1. kapitel: Hvem er AAB i dag?
2. kapitel: Hvordan er vi nået hertil?
3. kapitel: Fællesskabet
4. kapitel: Beboerdemokratiet
5. Det politiske livs interesse for almene boliger og AAB i særdeleshed
6. Fremtiden

Se uddybningen i bilaget.

Tidsplan

Research og kontakt af relevante kilder vil blive påbegyndt, så snart der er indgået en kontrakt. Der vil løbende blive givet status om aktiviteter, og billedmateriale gøres tilgængeligt for AAB. Der arbejdes med deadline for journalistisk og fotojournalistisk arbejde den 15. august 2023, hvorefter der forventes et tryklært layout senest den 1. oktober 2023.

Økonomi

Manuskript (1)	280.000 kr.
Fotos	157.000 kr.
Grafisk design (2)	59.000 kr.
Illustration (1) (2)	25.000 kr.
Korrektur og tryk	<u>150.000 kr.</u>
I alt ca.	671.000 kr. inkl. moms.

Referat OB-møde den 1. marts 2023

Onsdag kl. 17:00

Note 1: Fritaget for moms

Note 2: Overslag

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte på møde den 1. september 2021 at opdatere foreningens historie og udgive denne i et jubilæumsskrift i forbindelse med AAB's 110-års jubilæum den 12. marts 2022.

Der blev bevilget 300.000 kr. til formålet. Med denne sag bevilges yderligere 320.000 kr. til formålet, i alt 671.000 kr.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Foreningen kan overfor afdelinger og beboere præsentere AAB's historie, og derved skabe perspektiv i foreningens mangeårige arbejde for at skabe gode, sunde og miljørigtige boliger til en husleje, der er til at betale.

Regler

Ikke relevant.

Implementering

Arbejdet kan igangsættes umiddelbart efter beslutning i OB.

Bilag:

[Oplæg til AABs 110 års Jubilæumsskrift 4.0, red.pdf](#)

[Strategipulje februar 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Indstillingen blev godkendt.

9. Behandling - Afdelingsmøder; standard dagsorden (afskaffelse af punkt vedrørende repræsentantskabet)

Sagsnr.: S2016-00068

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Standarddagsordenen for de ordinære afdelingsmøder blev i 2021 udvidet med et punkt om beretning fra repræsentantskabet. Dette tiltag synes ikke at have haft den ønskede effekt, hvorfor punktet foreslås slettet.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at punkt om beretning fra repræsentantskabet slettes fra standarddagsordenen for de ordinære afdelingsmøder, og at det tilhørende bilag ikke udarbejdes.

Sagsfremstilling

For at øge deltagelsen ved repræsentantskabsmøderne, samt øge bevidstheden om, at vi er en forening, besluttede OB i 2021, efter indstilling fra BDU, at standarddagsordenen for de ordinære afdelingsmøder skulle udvides med et punkt om beretning fra repræsentantskabet.

For at understøtte tiltaget udarbejdede administrationen en A4-side om, hvad der kan besluttes og drøftes på et repræsentantskabsmøde, samt eksempler herpå fra det forgangne år. Denne er placeret i afdelingernes afdelingsmøde mappe sammen med skabeloner for indkaldelser mv.

Erfaringerne fra afdelingsmøderne i 2021 og 2022 viser imidlertid, at det er de færreste afdelinger som benytter A4-siden, og et begrænset antal afdelinger, som rent faktisk inkluderer repræsentantskabet i beretningen.

Det foreslås derfor, at punktet slettes fra standarddagsordenen, og at administrationen følgelig ikke bruger ressourcer på at udarbejde bilaget årligt.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet på BDU den 25. juni 2020 og den 2. februar 2021 og godkendt af OB den 6. maj 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Regler

-

Implementering

Hvis det godkendes af OB, slettes punktet fra standarddagsordenen og A4-siden vil herefter ikke blive opdateret årligt. Herefter må der undersøges alternative initiativer, så AAB kan nå målsætningen om, at foreningen i 2025 skal have øget deltagelsen ved repræsentantskabsmøderne med 10 %.

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Indstillingen blev godkendt.

10. Godkendelse - OB's forretningsorden; ændring af § 4, stk. 3 (protokol) og stk. 11 (mulighed for digital deltagelse)

Sagsnr.: S2018-01377

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Sagen omhandler to ændringer i organisationsbestyrelsens (OB's) forretningsorden vedrørende behandling af revisionsprotokol og mulighed for digital deltagelse i OB-møder.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at

- Omformulere § 4, stk. 3, således at revisionsprotokollen kun behandles, når der foreligger en ny revisionsprotokol
- Tilføje til § 4, stk. 11, at det er muligt efter aftale med formanden at deltage digitalt i OB-møder.

Sagsfremstilling

Behandling af revisionsprotokol

Af forretningsordenens § 4, stk. 3, fremgår det, at revisionsprotokollen skal fremgå af alle dagsordener. Da der ikke foreligger ny revisionsprotokol til alle møder, foreslås dette ændret, således at revisionsprotokol sættes på dagsordenen, når der foreligger en ny protokol.

Mulighed for at deltage digitalt i OB-møder

Det foreslås at tilføje, at det efter aftale med formanden er muligt at deltage digitalt i et OB-møde.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

OB's forretningsorden er senest godkendt den 4. maj 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen direkte.

Regler

Vedtægtens § 11, stk. 7:

'Ved en forretningsorden træffer organisationsbestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.'

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse sendes rettet forretningsorden til digital underskrivelse i OB og publiceres derefter i First Agenda for OB.

Bilag:

[OB's forretningsorden §4_digital deltagelse.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Indstillingen blev godkendt.

11. Godkendelse - Revision af politik for beboerservice og -information

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Sagen omhandler revision af Boligforeningen AAB's politik for beboerservice og -information. Der foreslås tilføjet en indledning med afsæt i AAB's kernefortælling samt enkelte rettelser og præciseringer. Der er derudover tilføjet et afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Godkendelse

Beboerdemokratiudvalget (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende "politik for beboerservice og -information", jf. bilaget.

Sagsfremstilling

Politik for beboerservice og information i AAB udgør en ramme for afdelingernes service og information overfor beboerne. Nogle af elementerne kommer direkte fra almenboliglovgivningen og AAB's vedtægter, mens andre, som f.eks. 14 dages svarfrist, er standarder, som AAB sætter.

Forslaget indeholder præciseringer og sproglige rettelser. Særligt kan fremhæves, at links til afdelingshåndbogen er rettet i overensstemmelse med det nye intranet. Derudover er der tilføjet en indledning med afsæt i AAB's kernefortælling og tilføjet et afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Politikken blev senest godkendt af OB den 3. marts 2021.

Revideret politik blev behandlet på BDU den 26. januar 2023.

Revideret politik blev sendt til OB til fornyet godkendelse den 1. marts 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Politikken er med til at udstikke rammen for, hvordan minimumsserviceringen af beboere, der ønsker at få informationer eller komme i dialog med afdelingsbestyrelsen, skal ske.

Regler

[AAB's vedtægter](#)

Implementering

Den opdaterede politik lægges på intranettet senest 14 dage efter OB's godkendelse.

Det oplyses samtidig i førstkommande nummer af Bestyrelsesnyt, at politikken er opdateret.

Bilag:

[Politik for beboerservice og information.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Indstillingen blev godkendt.

12. Efterretning - Formueforvaltning pr. 31. december 2022

Sagsnr.: S2022-05427

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Afkast for obligationsbeholdningen er beregnet ud fra de af kapitalforvalterne oplyste afkast år til dato pr. 31. december 2022. Afkastet er beregnet som vægtet gennemsnit i forhold til beholdningsstørrelsen hos den enkelte kapitalforvalter. Afkastet for 2022 udgør pr. 31. december 2022 -6,18 %, fordelt med et kurstab på obligationer på -7,21 % og en renteindtægt på 1,03 %.

Efterretning

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage formueforvaltning pr. 31. december 2022 til efterretning.

Sagsfremstilling

Afkastet pr. 31. december 2022 ligger under benchmark på -4,85 %.

2022 har været præget af stor usikkerhed på de finansielle markeder, drevet af inflation, rentestigninger og usikkerhed, som følge af krig i Europa. Stigende renter er ensbetydende med store kursfald på obligationer og dermed fald i værdien af de obligationer, som AAB's formue er placeret i.

Det samlede tab i 2022 beløber sig til 114,3 mio. kr., fordelt på 19,1 mio. kr. i renteindtægt på obligationerne, svarende til 1,03 % og -133,4 mio. kr. i nettokurstab på obligationerne, svarende til -7,21 %.

De -133,4 mio. kr. vil regnskabsmæssigt blive bogført under henlæggelser, og vil således ikke påvirke afdelingernes drift og dermed husleje, jf. lovændring, men naturligvis reducere alle afdelingers samlede henlæggelser til drift og vedligehold. Beløbene indregnes i de kommende dv-planer, der gennemgås med henblik på stadig at sikre tilstrækkelige henlæggelser, men understreger naturligvis i endnu højere grad behovet for at øge henlæggelserne med henblik på at sikre tilstrækkelige henlæggelser til alle kommende vedligeholdelsesarbejder.

Status – formue

	3. kvartal 2022	4. kvartal 2022
Kursværdi ekskl. likvider	1.721.205.361 kr.	1.739.442.376 kr.
Kursværdi ekskl. likvider	1.730.022.442 kr.	1.805.706.294 kr.

Afkast i procent (år til dato)

Afkast, vægtet gennemsnit, %⁵

Beholdning ultimo (markedsværdi)

Vægtning, %

Afkast oplyst af kapitalforvalter

Vægtet afkast år til dato (pr. 31. december 2022)

Nykredit	År til dato	
	Gudme Raaschou	Beholdning i alt
1.230.238.938	509.203.438	1.739.442.376
70,7261	29,2739	100,0000
-6,30	-5,88	
		-6,18

	4. kvartal 2021	1. kvartal 2022	2. kvartal 2022	3. kvartal 2022	4. kvartal 2022
Afkast år til dato	-0,70 %	-2,70 %	-4,20 %	-7,13 %	-6,18 %

I det samlede formueafkast indgår, udover negativt afkast på obligationsbeholdningen på -6,18 %, en række poster, herunder administrationsomkostninger til kapitalforvaltere, renteudgifter på

kontant indestående og gebyrer, samt renteindtægt fra afdelinger med negativ mellemregningskonto. Det endelige afkast, der tilgår den enkelte afdeling, vil være justeret for dette.

Begge kapitalforvaltere ligger under to år i varighed og holder sig indenfor det fastlagte risikomål, jf. AAB's finansielle styringspolitik.

Økonomi

Afkastet på obligationsbeholdningen pr. 31.december 2022 er -6,18 %.

Beboerdemokratisk behandling

Risikoudvalget har behandlet kvartalsrapporteringen på møde den 6. februar 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afkastet for 4. kvartal 2022 er på -6,18 %. Der er 15. september 2022 trådt ændring i regnskabspraksis i kraft, gældende for 2022-regnskaber. Ændringen er implementeret for at undgå, at negativt afkast skal påvirke huslejen i den enkelte afdeling. Fra regnskabsår 2022 bliver kursreguleringen konteret som indtægt i driften, og modposten er i balancen under henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.

Der vil således være et positivt afkast på 1,03 %, der henføres til den enkelte afdelings regnskab i 2022, mens der omvendt vil være en markant reduktion i afdelingens henlæggelser, som følge af nettokurstabet.

Regler

Driftsbekendtgørelsens § 13

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

OB's forretningsorden § 1, stk. 5:

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

Implementering

Ikke relevant.

Bilag:

[Investeringsoversigt 4. kv. 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

13. Efterretning - Afdelingerne; budgetopfølgning 31. december 2022 (før regnskabs gennemgang)

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Et udtræk fra regnskabsbogføringen pr. 18. januar 2023, før regnskabs gennemgang, sammenlignes med budget for året, for en første indikation af årets resultat for afdelingerne. Det tyder på, at 2022 totalt set ender en smule bedre end 2021. Det skyldes især, at der efter regnskabsændring bogføres renteindtægter fra værdipapirer i driften.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning for fjerde kvartal 2022 udsendes til afdelingerne sammen med det færdige resultat for året efter regnskabs gennemgang. Udfærdigelsen af regnskaber og budgetopfølgninger sker ifølge planen i perioden 23. januar til primo marts.

Der lukkes for bogføring 20. januar 2023. Det tilstræbes, at så meget som muligt er bogført før regnskabs gennemgang, men der vil altid ske omfordelinger af udgifter, og der kan stadig komme regninger ind vedrørende året, der også kan ændre årets resultat. Nedenstående tal skal derfor kun ses som et bud på, hvad der ca. kan forventes for årets samlede resultat i afdelingerne:

Kto.	Navn	Forbrug ult. 4. kvartal	Budget 2022	Brugt af budget	Realiseret 2021	Forskel real 21/22
101/5	Kapitaludgifter	201.957.995	206.715.000	98%	186.730.207	108%
106/7	Skatter og afgifter	168.723.781	178.636.000	94%	168.767.521	100%
109	Renovation	46.140.622	43.845.000	105%	41.472.602	111%
110	Forsikringer	25.567.378	31.957.000	80%	25.171.724	102%
111	Energiforbrug	29.102.801	27.565.000	106%	26.421.122	110%
112	Adm.bidrag m.m.	87.464.800	87.864.000	100%	86.209.388	101%
113	A-og G- indskud	56.861.355	56.777.000	100%	54.795.716	104%
114	Renholdelse	120.089.753	123.852.000	97%	119.190.500	101%
115	Alm. vedligeholdelse	48.660.909	48.273.000	101%	43.170.773	113%
116*	Planlagt vedligeholdelse	311.109.573	598.272.692	52%	270.164.359	115%
117*	Normal istandsættelse	12.853.050	15.786.000	81%	16.273.928	79%
118	Særlige aktiviteter	17.690.250	19.160.000	92%	18.346.199	96%
119	Diverse udgifter	8.868.932	11.358.000	78%	8.774.179	101%
120/24	Henlæggelser	376.049.723	354.683.000	106%	353.392.087	106%
125/27	Forbedringsarbejder	240.770.617	238.034.000	101%	235.500.879	102%
129/36	Driftsstøttelån, korr. m.m.	22.536.727	20.433.000	110%	33.499.965	67%
Total udgifter*		1.450.485.645	1.449.162.000	100%	1.401.442.860	103%
201	Boligafgift og lejere	1.380.339.117	1.372.945.000	101%	1.355.973.564	102%
202**	Renter (inkl. opsøret midler)	21.150.428	3.000	705014%	927.006	2282%
203	Andre ordinære indtægter	46.564.396	46.932.000	99%	42.860.922	109%
204	Driftssikring	25.516.845	29.282.000	87%	38.291.445	67%
206/207	Korrektioner	43.929.182	0	-	7.835.855	561%
Total indtægter		1.517.499.968	1.449.162.000	105%	1.445.888.793	105%
Overskud - indtægter i forhold til udgifter		4,62%			3,17%	

*Konto 116 målt på konto 11696. Konto 117 målt på konto 11720, 11721 og 11722. Begge ej i sammentælling udgifter

** Fremgår som forskel mellem bogført kurstab + renter (konto 131) og kurstab (202).

Der ses som forventet en stigning i udgifter til el og varme (konto 111) på ca. 10 % i forhold til 2021, og ca. 6 % i forhold til budget 2022. De stigende priser til håndværkere og materialer, har formentlig også givet en påvirkning af den almindelige vedligeholdelse (konto 115), der dog stadig er tæt på budget. I forbindelse med gennemgang for fjerde kvartal, sker der traditionelt en vis omfordeling til planlagt vedligehold (konto 116). Det forventes derfor, at budgettet holder. Det tilstræbes i årene fremover at nedbringe konto 115 betydeligt, og i højere grad overgå til planlagt vedligehold.

Igen i 2022 er kommunale renovationsudgifter (konto 109) steget mere end forventet, og hele 11 % i forhold til 2021. Siden 2018 er dagrenovationen steget med knap 12 mio. kr., dog inklusive de nybyggede afdelinger i perioden.

Stigning i henlæggelser i forhold til budget, modsvares af posten korrektioner på indtægtsiden. Det er tilbageførte dv-midler fra byggesager, især vedrørende afdeling 55. Det har derfor ingen driftspåvirkning.

Generelt ses stigning i inflation og energipriser i 2022 ikke at have fået større indflydelse på afdelingernes resultat for året, da andre poster ikke er steget. Det bemærkes, at der fortsat ikke er foretaget nye ejendomsvurderinger, hvorfor opkrævning af grundskyld ikke indeholder den forventede stigning.

Afdelingerne får en positiv effekt af ændringerne i kontoplanen, som følge af, at det forventede kurstab ikke skulle berøre afdelingernes husleje. Hvor årets afkast, inklusive kursregulering og renteafkast, før blev bogført samlet i driftsregnskabet, bogføres nu kun renteafkastet i driftsregnskabet, og kursregulering modposteres på en reguleringskonto under afdelingens henlæggelser. Det forventes, at renteafkastet for 2022 udgør mere end 19 mio. kr., hvoraf en stor del ender direkte i afdelingernes resultat. Ydermere må denne renteindtægt kunne forventes øget i de kommende år, i forbindelse med stigning i renteniveauet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Risikoudvalget (RU) har behandlet budgetopfølgningen på mødet 6. februar 2022.

Regnskaber underskrives af bestyrelsen i henhold til de vedtagne underskriftsregler. Syv afdelinger har ydermere regnskabet til godkendelse på afdelingsmødet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årets resultat overføres til afdelingens resultatkonto, og påvirker beboernes husleje i kommende år.

Regler

Bekendtgørelse af drift om almene boliger m.v.:

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

Bekendtgørelse af drift om almene boliger m.v.:

§ 69 Stk. 3. Eventuelle underfinansieringer skal budgetteres afviklet over højst 10 år. Eventuelle indeståender på afdelingernes resultatkonto, jf. § 77, skal budgetteres afviklet over højst 3 år.

Referat OB-møde den 1. marts 2023

Onsdag kl. 17:00

§ 77. Overskud ved en afdelings drift skal anvendes til dækning af underfinansiering eller til dækning af eventuelt underskud på resultatkontoen, jf. § 69.

Implementering

Afvigelsesforklaringer for årsregnskaber og budgetter udsendes til afdelingernes godkendelse i forbindelse med, at materiale afleveres til revisionen i perioden 23. januar til primo marts 2023.

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

14. Efterretning - Kurstab i afdelingernes dv-planer; status

Sagsnr.: S2017-00019

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

AAB har to afdelinger, der på kort sigt påvirkes af de nye regnskabsregler om indregningen af de store kurstab i dv-planen. Det drejer sig om henholdsvis en ny afdeling og en i forvejen økonomisk udfordret afdeling. Det er aftalt med revisionen, at ingen af de to afdelinger på den korte bane huslejerreguleres.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

I september 2022 kom der, i forlængelse af de negative kapitalafkast for året 2022, nye regnskabsregler for tab og gevinst ved kursregulering af værdipapirbeholdningen (formue).

Reglerne ændres, så de gælder allerede fra årsregnskabet 2022. Kursreguleringer føres som en aktivitet (kursreguleringskonto) på dv-planen. 'Kursreguleringskontoen har samme tidshorisont som henlæggelserne i øvrigt'.

Kursreguleringskontoen indsættes som vist i nedenstående skema:

Ident	Type	K/D	Kontonr.	Tekst
7401.000	K		401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER
7401.010	Sk	K		Saldo primo
7401.020	Sk	D		- Forbrugt i året (konto 116.2)
7401.040	Sk	K		+ Årets henlæggelser (konto 120)
7401.041	Sk	D		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)
7401.050	Ss	K		Saldo ultimo konto 401

På kort sigt betyder de nye regler, at huslejen ikke skal forhøjes for at dække årets store tab. Og med tro på, at obligationsmarkedet vender, vil vi få kursgevinster, der over en årrække vil udligne tabet. Dette gælder for flertallet af AAB's afdelinger. Se afdelingsstatus pr. 31. december 2022 i bilaget.

Få afdelinger: nye afdelinger og afdelinger, der i forvejen er økonomisk udfordrede, bliver imidlertid ramt, fordi de vil skulle hæve hensættelserne for at dække kurstabet:

'Hvis tilstrækkelige midler ikke er til stede, når planlagte arbejder skal udføres, forøges henlæggelserne og manko afvikles'. Samme ordlyd som 'der må ikke være ufinansierede arbejder i dv-planen'.

AAB har henholdsvis en ny afdeling 110 (Amager) og en økonomisk udfordret afdeling 39 (Lyngby), der efter indregning af kurstabet ikke overholder de gældende nøgletal. Efter aftale med revisionen sker der ikke regulering af huslejen. For begge afdelinger gælder, at de heller ikke overholdt de gældende nøgletal før indregning af kurstabet. Nye afdelinger bygger langsomt dv-

Referat OB-møde den 1. marts 2023

Onsdag kl. 17:00

henlæggelse op over de første 10 år, hvorfor afdeling ikke forventes at kunne bære så stor en ekstra omkostning. Økonomisk udfordrede afdelinger er afdelinger, der ikke kan betale deres egne henlæggelser. Dette ses bl.a. i nøgletallene.

Nøgletallene er

- 1) saldo efter henlæggelse og kursregulering pr. m², set i forhold til kommunal anbefaling på 325 kr. i henlagt saldo pr. m². og
- 2) årets henlæggelse pr. m² er ubrugt i indeværende år.

Ingen huslejeregulering

I afdeling 39 (Lyngby) arbejdes der på en samlet finansieringsskitse, i form af en helhedsplan. Og afdeling 110 (Amager) forventes først efter en årrække at få 'grønne' tal. Det skyldes, at nye afdelinger ikke har en dv-plan, når de udlejes første gang.

Læs evt. uddybende i:

<https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/2022/9/regnskabsindberetning-aendringer-i-kontoplan-kursreguleringer/>

Bilag: Det tidligere udsendte mail fra afdelingsøkonomi til afdelingsbestyrelserne om de ændrede regler.

Bilag: Eksempel: afdeling 86 (Nørrebro) på hvordan det indarbejdes i dv-planen

Økonomi

Formålet med de nye regler er, at undgå huslejeregulering, som følge af de store kurstab. Under forudsætning af, at der ikke kommer flere store kurstab de kommende år, ser reglerne ud til at virke for AAB's afdelinger.

Beboerdemokratisk behandling

Risikoudvalget (RU) behandlede senest emnet på mødet den 6. februar 2023, og OB er orienteret om reglerne og konsekvenserne for AAB i direktionsberetningen på mødet den 5. oktober 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

På baggrund af de nye regler holdes huslejudviklingen i ro.

Regler

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger nr. 1247 af 5. september 2022.

Implementering

Reglerne for indregning af kursregulering i dv-planen er indarbejdet i afdelingsregnskaberne for 2022.

-

Bilag:

[Mail til afdelingsbestyrelserne udsendt ultimo september 2022.pdf](#)
[DV-Budget 2024 AAB86 - Udkast til godkendelse.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

15. Efterretning - Strategiarbejdet; onboarding af nyvalgte - status

Sagsnr.: S2022-06402

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Sagen omhandler en midtvejsstatus på de to igangsatte forsøg, der forløber som planlagt. Eksperimenterne er færdige i 1. kvartal og evaluering fremlægges inden sommerferien.

Efterretning

Beboerdemokratiudvalget (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Ud af AAB's ca. 500 medlemmer af afdelingsbestyrelserne, er der årligt ca. 20-25 %, som er nyvalgte.

Som forening har AAB et ønske om, at de mange nyvalgte kommer godt fra land med arbejdet som beboerdemokrater, både for at sikre, at de har det nødvendige vidensniveau til at udføre deres hverv, men også for at sikre, at de oplever AAB som et inspirerende sted at bruge deres kostbare tid som frivillig.

Det ønske er omsat til AAB's strategimål nr. ti om, at 'Årets nyvalgte vurderer, at de har fået tilstrækkelig hjælp til at komme i gang med det lokale arbejde i afdelingen til mindst syv, på en skala fra ét – ti.'. Dette arbejdes, der aktivt med via en god opstartsproces (on-boarding).

God on-boarding handler om at understøtte det nye bestyrelsesmedlem – fra de er valgt på afdelingsmødet til det første bestyrelsesmøde, og igennem den første periode som medlem af afdelingsbestyrelsen.

AAB's ambition er, at on-boarding af nyvalgte skal ske systematisk og have særligt fokus på, at nyvalgte føler sig taget godt imod, og hurtigt kan komme i gang med bestyrelsesarbejdet.

God on-boarding kan medføre flere forskellige positive ting:

- Det kan øge bestyrelsesmedlemmernes engagement
- Sørge for at bestyrelsesmedlemmer kommer til at føle sig som "en af os" – som en nøglespiller, der er vellidt og bidrager til bestyrelsens indsats.
- Kan mindske time-to-performance
- Kan reducere overbelastning af nyvalgte
- Forhøje lysten til at blive i bestyrelsen (fastholdelsesgraden).

Ift. tilfredshedsundersøgelsen i 2022 var der et begrænset antal nyvalgte respondenter, som besvarede spørgsmålet, om de havde fået tilstrækkelig hjælp til at komme i gang med bestyrelsesarbejdet. De besvarelser vi modtog viste, at vi allerede nu er over målsætningen.

Strategi 10	
Administrationens rolle	
KPI	Nyvalgtes vurdering af at de har fået tilstrækkelig hjælp til at komme i gang med arbejdet (%-del "Ja")
Mål	80%
Målehyppighed	Årlig
Seneste måling	85%
Seneste måling (Adm.)	90%
Seneste måling (Parl.)	80%
Historik	

Eksperimenter: Ydelse x oplevelse

Med afsæt i ovenstående, har AAB søsat to eksperimenter med fokus på to forskellige grupper af nyvalgte. Eksperimenterne er beskrevet i bilaget.

- a. **Serviceopkald til nyvalgte:** For nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan starten især være en udfordring, hvis der er usikkerhed om, hvad deres rolle og opgaver er, samt hvad der forventes af dem. Hvis nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer får et serviceopkald af en afdelingsrådgiver kort tid efter, at de er startet, vil det potentielt klæde dem bedre på til bestyrelsesarbejdet, gøre det til en bedre oplevelse og på sigt (forhåbentligt) mindske udskiftningen i bestyrelserne.

I dette eksperiment modtager 10 nyvalgte bestyrelsesmedlemmer en opringning fra en afdelingsrådgiver, der stiller en række spørgsmål til dennes indtræden i bestyrelsen. Dette kan sammenlignes med, når tjeneren på en restaurant kommer ned til bordet for at sikre sig, at alt er i orden. Der udsendes herefter et evalueringsspørgeskema for at undersøge effekten.

- b. **Ekstra besøg hos bestyrelser med overvægt af nyvalgte:** Det er ikke nødvendigvis helt klart for alle nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer, hvad deres opgaver er, hvem de skal række ud til ved diverse problemer, eller hvad der forventes af dem.

Afdelingsbestyrelsesmedlemmerne vil kunne bidrage bedre, hvis der var mere klarhed over, hvad deres opgaver er. Dette vil også gøre arbejdet nemmere, gøre det til en bedre oplevelse og mindske udskiftningen i bestyrelserne. I dette eksperiment er der udvalgt fire afdelinger, hvor mindst halvdelen af afdelingsbestyrelsen er ny. Afdelingsrådgiverne inviterer sig selv til at deltage på det andet og det fjerde bestyrelsesmøde. Da der deltages på to møder, giver det afdelingsbestyrelsen mulighed for at finde ud af, hvad det er, som ikke er klart for dem i bestyrelsesarbejdet, og dermed kan afdelingsrådgiveren i højere grad hjælpe med de specifikke problemer, som bestyrelserne har. Efter eksperimentet vil afdelingerne blive interviewet af et eksternt konsulentfirma, som vil undersøge effekten af afdelingsrådgiverens deltagelse.

Øvrige tiltag

I efteråret 2021 blev der for første gang afholdt "intro for nyvalgte", og der har kontinuerligt været rigtig god deltagelse, og møderækken efter afdelingsmødesæsonerne fortsætter.

Øvrige kurser, bl.a. med vigtige værktøjer såsom, rekvisitioner, iSyn, DocuNote og IT-systemer, har haft svært ved at tiltrække deltagere, og de fleste er blevet aflyst.

Økonomi

Hvis de to forsøg skal implementeres permanent, vurderer administrationen på nuværende tidspunkt, at det første forsøg vil kræve, at der afsættes betydelige ressourcer til opgaven. Der starter ca. 100 nye beboerdemokrater om året og samtalerne har i eksperimentet taget mellem 10 og 30 minutter, jf. ovenfor.

Det andet eksperiment forventes at kunne holdes inden for rammen, da der starter ca. tre til fire bestyrelser med en overvægt af nyvalgte.

Beboerdemokratisk behandling

BDU tog orienteringen til efterretning på mødet den 26. januar 2023.

OB modtager status på eksperimenterne den 1. marts 2023, jf. beslutning

Eksperimenterne forventes afslutte, så der kan afrapporteres endeligt til OB inden sommerferien.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

I AAB lægger vi stor vægt på, at have et velfungerende beboerdemokrati. Det er derfor afgørende vigtigt, at nyvalgte får god og hurtig hjælp til at komme i gang, så snart de er valgt.

Regler

Ift. on-boarding af nyvalgte, har OB besluttet, at bestyrelsesuddannelsen skal være gennemført senest tre måneder fra invitation til kurset er modtaget.

Det er obligatorisk for formand og kasserer i administrative afdelinger, at tage den fulde uddannelse, mens øvrige bestyrelsesmedlemmer i administrative afdelinger skal gennemføre de kurser, der er relevante for de driftsopgaver, som denne har påtaget sig, jf. fordelingsnøgle og uddannelsesplan (FU-planen).

Implementering

Eksperimenterne forventes afsluttet i februar, hvorefter der skal evalueres på indsatserne (inkl. forventet ressourcetræk). Evaluering og ressourcespørgsmål forelægges OB.

Bilag:

[2022-08-05 Eksperimentkort - Den gode onboarding af nyvalgte.pdf](#)

[2022-09-08 Eksperiment - onboarding - Serviceopkald.pdf](#)

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

16. Efterretning - Udlejning; udmøntningsaftale Høje Taastrup

Sagsnr.: S2023-00831

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

AAB afventer, at øvrige parter underskriver rammeaftalen for udlejning af boliger i Høje Taastrup. Herefter er det muligt at fortsætte arbejdet med udmøntningsaftalen.

Efterretning

OB tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

AAB underskrev i januar rammeaftalen for udlejning af boliger i Høje Taastrup.

Der har været udfordringer med, at ét af de øvrige almene selskaber i kommunen ikke ville godkende rammeaftalen. Den er nu godkendt og underskrives ved en ceremoni den 7. marts 2023.

Udlejningschefen er nu i dialog med kommunen om den individuelle aftale iht. de af organisationsbestyrelsen godkendte kriterier m.m. så vi hurtigst muligt kan få denne på plads.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Rammeaftalen blev godkendt af OB på mødet den 7. december 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Indtil aftalen er underskrevet og der er udformet udmøntningsaftale, sker genudlejning uændret iht. den gældende aftale.

Regler

-

Implementering

Implementeres så snart udmøntningsaftalen er på plads med kommunen.

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

17. 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 1. marts 2023:

Beboere og udlejning (BU)

De økonomiske konsekvenser ved et evt. stort antal udsættelser har været drøftet. Der vil blive udarbejdet et notat om problematikken, som vil blive forelagt formandskabet.

BU er blevet bedt om at drøfte mulighederne for løsning af problemer med de beboere, der henvises af hjemløseenheden.

18. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Eksterne forhold og politik

Lavere stigning i aconto betalingerne end forventet

På grund af forventninger om stigende energipriser, blev acontobetaling for varme hævet med 15 % for alle afdelinger, som endnu ikke var reguleret i aconto.

Forsyningsselskaberne Vestforbrænding og HOFOR, der leverer varme til henholdsvis vores afdelinger i Ballerup/Skovlunde og København, har pr. 1. januar 2023 mindre stigninger end forventet, og det er gode nyheder for vores beboere.

Vestforbrændingen har kun varslet en ubetydelig stigning for Ballerup og Skovlunde. Det betyder, at den varslede stigning på 15 % pr. 1. marts 2023 ikke træder i kraft, og afdelinger, der hører under Vestforbrændingen ikke sættes op i acontobetaling på nuværende tidspunkt.

HOFOR's priser er steget med syv % pr. 1. januar 2023. Alle afdelinger i HOFOR's område bliver derfor sat op med en stigning på syv % i acontobetaling, modsat de varslede 15 %.

De afdelinger, som ligger uden for Vestforbrænding og HOFOR's område, vil blive sat op med den procentsats, som de lokale forsyningsvirksomheder eventuelt melder ud.

Det forventes, at den mindre regulering af stigning i den varslede acontobetaling vil ske med opkrævningen den 1. april 2023.

Der er udsendt AAB Informerer (nr. 12/2023) til afdelingerne om ændringerne.

Varmecheck

I perioden fra 10. februar til 21. februar 2023 kunne boligorganisationer, hvis beboere på grund af registerfejl i BBR, ikke har modtaget varmechecken, indsende en endelig erklæring til Energistyrelsen for at sikre, at beboerne kan foretage en forenklet ansøgning.

Administrationen har ikke kendskab til, at der er beboere, som pga. fejlregistreringer i BBR ikke har modtaget varmecheck. Der har været kontakt med afdelinger (konkret afdelingerne 56, 88 og 97) i de omegnskommuner, som har været hårdest ramt af stigende gaspriser. Afdelingerne, som har bekræftet, at beboerne har modtaget varmecheck. På den baggrund har AAB ikke indberettet til Energistyrelsen.

Andet

El-ladestandere

Der er i alt ni afdelinger, der har fået påbegyndelsestilladelse af Bolig- og Planstyrelsen.

- I tre afdelinger er inspektør i gang med at indhente tilbud.
- To afdelinger har fået udbetalt støtte.
- I en afdeling skulle det være en del af helhedsplan, men denne er ikke kommet i gang endnu. Det forventes ikke at kunne igangsættes inden BPST's frist for dokumentation.
- I en afdeling er der netop valgt leverandør, og arbejdet forventes igangsat snarest muligt.
- En afdeling mangler beboergodkendelse af økonomien. Der arbejdes på at få denne snarest muligt. Parkeringsudvalg har godkendt oplæg til et projekt. Der arbejdes på indkaldelse til afdelingsmøde for endelig godkendelse.
- Den sidste afdeling er i forhandlinger om aftale med leverandør og Jura

Afdeling 106 – idriftsættelse af nye rækkehuse (varmepumpe)

Administrationen har fulgt op på spørgsmålet om forhøjede el-udgifter hos beboere i afdelingens nybyggede rækkehuse, og har i den forbindelse indhentet dokumentation for at søge at beregne merforbruget.

Beslutning OB den 1. marts 2023:

I dagspressen har S, SF, R og V præsenteret et ønske om at kunne stille krav om opførelse af flere ejerboliger i Københavns Kommune. En mulighed svarende til krav i lokalplaner om 25 % almene boliger. Der kan i dag ikke stilles krav om opførelse af ejerboliger, hvilket i praksis gør det muligt at bygge blandede boligområder. Der er også ønske om at almene boliger skal bygges først.

Rækkehuse i afdeling 106; Varmepumper

Det har vist sig, at der ikke kun er tale om udskiftning af filtre i varmepumperne, men at varmepumperne muligvis også er monteret forkert.

Administrationen arbejder på at afdække og løse problemet.

Det blev foreslået at indsamle erfaringer fra de nye fortætningsbyggerier, og evt. uarbejde et materiale til brug for kommende byggerier.

19. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

20. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 1. marts 2023:

Fibernet

Der var den 28. februar 2023 møde om Fibernet. Der deltog 14 beboerdemokrater, der viste stor interesse. Der har tidligere på måneden været holdet et tilsvarende møde med kun få tilmeldte. OB ønsker en status på næste møde.

Afdeling 109 (Carlsberg)

De første 10 beboere i ungdomsboligerne, der fungerer som ambssadører, flyttede ind den 1. marts 2023, og der holdes informationsmøde i fælleshuset den 2. marts 2023.

Kobberkabler

Det blev bemærket, at TDC er påbegyndt fjernelse af kobberkabler, hvilket kan få betydning for afdelinger, der også anvender disse til elevatorer og andre anlæg.