

## Referat OB-møde den 4. oktober 2023

**Tidspunkt:** Kl. 17:00  
**Sted:** Mødelokale 0.3+0.4  
**Bemærkninger:** Der serveres mad i forbindelse med mødet  
**Til stede:** AAB111\_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),  
AAB106\_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk),  
Charles Thomassen (CTH), AAB107\_Glenn Enna  
(Parlamentarisk), 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), Peter Basland (PEB), AAB28\_Jannis  
Dimitrios Tsatsaris (Administrativ light)

**Fraværende:**  
**Afbud:**  
**Mødet slut:** Kl. 19:00

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde .....	5
3. Efterretning - Forundersøgelse til helhedsplan (dobbeltlukket) .....	7
4. Behandling - Politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger (revision).....	8
5. Behandling - Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelinger og driftsorganisationen om afdelingernes drift .....	10
6. Behandling - Evaluering af eksperimenter vedr. kundeoplevelser (ydelse x oplevelse) inkl. præsentation .....	13
7. Behandling - Status på udlejningen .....	15
8. Behandling – Efterårskonference 2023.....	16
9. Behandling - Fremtidens driftsmodeller .....	18
10. Behandling - Arbejdskapitalen / Dispositionsfonden; opkrævning 2024 .....	19
11. Behandling - 2024 mødeplan og årshjul for repræsentantskab og OB .....	22
12. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 22. november 2023; dagsorden .....	25
13. Behandling - Dispositionsfond finansiering; afd 45-2 byggesag .....	27
14. Behandling - Dispositionsfond finansiering; afd. 106-2 byggesag .....	29
15. Godkendelse - Vederlag til organisationsbestyrelse 2024.....	31
16. Godkendelse - Forsikringspolitik (revision) .....	32
17. Godkendelse - Politik for alment socialt ansvar, tillæg .....	34
18. Efterretning - Status på AAB's effektivitetstal pba. regnskab 2022.....	36
19. Efterretning - Opsamling på styringsdialog 2022 .....	39
20. Efterretning - Status - Fiber i AAB's afdelinger .....	42
21. Efterretning - Revisionsplan 2024 .....	45
22. Orientering fra udvalg .....	47
23. Direktionsberetning .....	48
24. Direktionsberetning (lukket) .....	49
25. Eventuelt.....	50



## 1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

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

### Indstilling

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

### Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

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

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

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

### Regler

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

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

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

### Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

### Implementering

-

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Dagsordenen blev godkendt.

## 2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 6. september 2023 er godkendt og sendt til underskrivelse den 21. september 2023.

### Indstilling

At referatet fra OB's møde den 6. september 2023 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 15. september 2023 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 21. september 2023. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

OB godkendte den 7. april 2021 revideret forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

### Regler

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

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

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

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

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

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

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

### Implementering

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

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

## Referat OB-møde den 4. oktober 2023

Onsdag kl. 17:00

### **Beslutning OB den 4. oktober 2023:**

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

**3. Efterretning - Forundersøgelse til helhedsplan (dobbeltlukket)**

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

#### 4. Behandling - Politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger (revision)

Sagsnr.: S2021-00289

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

##### Resume

Udvalget for Byggeri, renovering og vedligehold (BRVU) har i april måned drøftet revidering af politik for fremtidssikring. I forlængelse af drøftelsen, har administrationen udarbejdet et forslag til ny procesplan for fase 1 og 2 i større byggesager. For at øge gennemsigtigheden om støttemuligheder til fremtidssikring af afdelingerne, indeholder sagen også forslag til politik for økonomisk støtte fra AAB's trækingsret i Landsbyggefonden (LBF).

Administrationschef Andreas Damm deltager under punktets behandling.

##### Drøftelse

BRVU anbefaler, at organisationsbestyrelsen (OB) indstiller til repræsentantskabet at godkende:

- a. Revision af politik for fremtidssikring jf. vedlagte bilag.

BRVU indstiller til OB, at godkende:

- b. Procesplan af fase 1 og 2 for større byggesager, som en del af fremtidssikringspolitikken, jf. vedlagte bilag
- c. Politik for økonomisk støtte fra AAB's trækingsret i LBF, jf. bilag.

##### Sagsfremstilling

BRVU har det seneste halve år arbejdet med en revision af fremtidssikringspolitikken. Der er arbejdet med at optimere og forenkle processen i de to første faser, hvor der tilvejebringes beslutningsgrundlag for helhedsplaner og fremtidssikrende projekter (tidligere minihelhedsplaner).

Som et forsøg prøver administrationen, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 39 (Lyngby), den revidere procesplan i forbindelse med de forundersøgelser, der er gennemført i løbet af foråret 2023, for at afdække, om der er grundlag for en helhedsplan i afdelingen.

De foreløbige erfaringer viser, at fra de fysiske undersøgelser går i gang, til rådgiveren kan levere en færdig rapport på forundersøgelserne, er der gået seks måneder.

Endvidere har der været efterspurgt mere gennemsigtighed ift. hvilke arbejder, der udløser økonomisk støtte fra foreningens trækingsret i LBF. Med afsæt i de elementer, som fremgår af "politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger" (bilaget), vil disse enkeltvis kunne udløse tilskud fra AAB's trækingsret i LBF, når elementet indgår i en plan for afdelingens fremtidssikring. Det vil blive praktiseret således, at de enkelte delelementer i en fremtidssikring af afdelingen kan udløse økonomisk støtte. Midlerne fra trækingsretten kan kun anvendes til fremtidssikrende elementer. Denne nye praksis er beskrevet i politik for økonomisk støtte fra AAB's trækingsret i LBF.

Udover de tiltag, der er oplyst i bilaget, vil der være særlige tilfælde i forhold til ekstraordinære opgaver, som vil kunne udløse økonomisk støtte fra trækingsretten. I de tilfælde vil det være OB, der på baggrund af en konkret vurdering af sagen, fastsætter hvordan de enkelte projekter støttes indenfor den gældende lovning.

##### Økonomi

Afholdes i de enkelte byggeprojekter. Det er hensigten at ændringerne i processerne for større byggesager, skal reducere tiden og ressourceforbruget i de indledende to faser, dvs. ift. afdækning af, om der er grundlag for at søge LBF om økonomisk støtte til en helhedsplan.



### **Beboerdemokratisk behandling**

Gældende politik for fremtidssikring er godkendt af repræsentantskabet den 24. november 2021. Revideret politik drøftet i BRVU 14. april 2023 og 29. august 2023.

Ændring af fremtidssikringspolitikken forventes fremlagt for repræsentantskabet i november 2023.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Hensigten med ændringen af politikken for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger, er at der tilrettelægges en kortere proces i forbindelse med at få afdækket om der er grundlag for at søge LBF om økonomisk støtte til en helhedsplan for afdelinger.

### **Regler**

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.

*§ 14 b. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.*

*Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.*

### **Implementering**

Den nye politik træder i kraft ved beslutning i repræsentantskabet. I praksis kommer politikken til at omfatte projekter der igangsættes efter vedtagelsen. Endvidere vil de igangværende sager, hvor det giver mening, blive udarbejdet efter den reviderede politik.

Bilag:

[Politik for fremtidsikring.pdf](#)

[Procesplan fase 1 & 2.pdf](#)

[Politik for økonomisk støtte fra AAB's trækingsret i Landsbyggefonden \(LBF\).pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. oktober 2023:**

Andreas Damm og Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

## 5. Behandling - Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelinger og driftsorganisationen om afdelingernes drift

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

### Resume

Ved revisionen af politikken og det tilhørende materiale, er der indarbejdet justeringer på baggrund af de seneste års arbejde med politikken i praksis, og input fra hhv. deltagere i workshop på efterårskonference 2022, samt tre afdelingsformænd i sommeren 2023. Materialet er desuden opdateret, så det fremgår, at arbejdet er organiseret omkring samdrift i driftscentrene.

Driftsudviklingschef Rebecca Forsmann deltager under punktets behandling.

### Behandling

Udvalget økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- godkende den reviderede "Politik for samarbejdet mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser (p-afdelinger) og driftsorganisationen om afdelingernes drift" vedlagt som bilag
- godkende den reviderede "Serviceaftale" vedlagt som bilag
- godkende den reviderede "Standard for drift af AAB-afdelinger og lokalt serviceniveau" vedlagt som bilag.

### Sagsfremstilling

Politikken sætter den overordnede ramme om samarbejdet mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og Boligforeningen AAB's driftsorganisation vedrørende driften af afdelingerne.

De mere konkrete aftaler omkring driften på afdelingsniveau fastlægges i Serviceaftalerne og dens tilhørende bilag (Standard for drift af AAB-afdelinger og lokalt serviceniveau samt ressourcebudgettet) mellem den enkelte afdeling og administrationen v/Ejendomsservice & Fraflytning.

Da politikken omhandler samarbejdet mellem de beboervalgte afdelingsbestyrelser i p-afdelinger og driften, ønskede administrationen at få input fra beboervalgte vedrørende samarbejdet inden man reviderede politikken. Der blev derfor afholdt en workshop på efterårskonferencen 2022, hvor beboervalgte gav input til, hvordan samarbejdet kan forbedres indenfor temaerne; afdelingsmødet, bestyrelsesarbejdet samt effektivisering og serviceniveau (opsamling på input er vedlagt som bilag).

Der var 14 beboervalgte, der deltog i workshoppen, og som tilsammen repræsenterede 10 afdelinger. Herudover har tre parlamentariske afdelingsformænd i sommeren 2023 bidraget med input og kommentarer til forbedring af Serviceaftalen og bilaget Standard for drift af AAB afdelinger og lokalt serviceniveau.

Samlet set har inputtene givet anledning til justeringer af de tre dokumenter, herunder særligt omkring:

- at driften så vidt muligt tilrettelægges som samdrift, organiseret omkring AAB's driftscentre
- at der er en forventning om, at man som afdelingsbestyrelse anvender AAB's elektroniske og digitale kanaler
- en tydeligere beskrivelse af roller og ansvar ift. driften af afdelingerne.

Serviceaftalen og Standard for drift af AAB-afdelinger og lokalt serviceniveau har, udover en tekstmæssig revision, også fået nyt layout, som bl.a. understøtter det lokale tilsnit.

Udover revisionen af de tre dokumenter, betyder inputtene fra beboervalgte, at Ejendomsservice & Fraflytning, i samarbejde med den øvrige administration, skal have øget fokus på at forbedre/justere/ændre følgende:

- Kommunikationen omkring en tydeligere ansvarsfordeling og årsplanlægning, hurtigere opfølgning og bedre overdragelse af opgaver samt information om kursus i brugen af it-systemerne
- at etablere en mindre presset proces omkring udsendelsen af materiale til afdelingsmødet, bedre og evt. eksterne dirigenter, bedre bistand ift. at følge op på beslutninger
- at bruge bestyrelsesmailen til kommunikation, så alle bestyrelsesmedlemmer har lige adgang til viden
- at det er (for) høje kompetencekrav, der stilles til bestyrelsesmedlemmerne.

### Økonomi

Der er ikke udgifter forbundet med revisionen af politikken, Serviceaftalen og tilhørende bilag.

### Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 7. oktober 2020 sag vedrørende "Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driften". Se bilag.

I henhold til AAB's retningslinjer skal politikker revideres hvert 3. år. Revisionen af politikken blev udsat til 2023, fordi administrationen ønskede at få input til revisionen fra AAB's beboervalgte ifm. efterårskonferencen 2022. Disse er i nogen udstrækning indarbejdet i forslaget.

ØDA har den 16. januar 2023 behandlet revideret "Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driften" den 16. januar 2023.

OB har den 1. februar 2023 besluttet, at den reviderede "Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driften" også skal omfatte en revision af Serviceaftalen.

ØDA har den 11. september 2023 behandlet den reviderede "Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driften" og en revideret standard for "Serviceaftale" samt en revideret "Standard for drift af AAB-afdelinger og lokalt serviceniveau".

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det bliver tydeligere for beboere og beboervalgte i parlamentariske afdelinger, hvilke hovedprincipper og indflydelsesmuligheder, der gør sig gældende ift. samarbejdet om afdelingernes drift, når man vælger den parlamentariske driftsmodel.

### Regler

Det er organisationsbestyrelsen, der i medfør af Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 12, stk. 1 har ansvaret for driften:

*Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt,...*

Tillige fremgår det af Lov om almene boliger kapitel 2, at de parlamentariske opgaver er, at:

- Godkende driftsbudget og årsregnskab for afdelingen
- Forelægge driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse
- Forelægge de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse
- Påse, at der er god orden i afdelingen

## Referat OB-møde den 4. oktober 2023

Onsdag kl. 17:00

- Indkalde til afdelingsmøde
- Indsamle forslag fra beboerne til afdelingsmødet
- Underskrive referat fra afdelingsmødet
- Lave forretningsorden for bestyrelsen
- Lave og offentliggøre dagsorden og referat fra bestyrelsesmøder
- Orienteres om administrationens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

### Implementering

Når politikken er endeligt godkendt af OB, vil den blive publiceret på AAB-net og omtalt i Bestyrelsesnyt. Endelig vil den indgå i uddannelse af personale i driftsorganisationen, herunder modtagelse af nye medarbejdere. Serviceaftalen og tilhørende bilag vil ultimo 2023 blive gennemgået med de parlamentariske afdelingsbestyrelser, så aftalerne kan bruges som grundlag for driften i 2024.

Bilag:

[Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen om afdelingernes drift.pdf](#)

[UDGÅR: Politik for samarbejde mellem parlamentariske afde D2020-117590 2.0.pdf](#)

[Serviceaftale - Revideret skabelon 2023.pdf](#)

[Standard for drift af AAB afdelinger og lokalt serviceniveau - Revideret 2023.pdf](#)

[Opsamling på input fra efterårskonferencen 2022.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Rebecca Forsmann, Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

I 'Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelinger og driftsorganisationen' ændres afsnittet nederst side 1 vedrørende opgaveløsning således: I AAB ønsker vi, at opgaveløsningen skal være kendetegnet ved, at afdelingerne drives med kvalitet, ..'.

Dette ændres også i 'Serviceaftale - Revideret skabelon 2023' side 5 midt på, således at 'Afdelingen drives med kvalitet, ..'.

Med de kommentarer blev indstillingen godkendt.

## 6. Behandling - Evaluering af eksperimenter vedr. kundeoplevelser (ydelse x oplevelse) inkl. præsentation

Sagsnr.: S2022-06663

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Boligforeningen AAB har afsluttet fire eksperimenter, hvor formålet har været, at undersøge, om vi på forskellige områder kunne øge servicen og oplevelsen for vores bestyrelser.

Administrationschef Henrik Schultz deltager under dette punkt.

### Behandling

Udvalget Beboerdemokrati (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende følgende tiltag på baggrund af eksperimenter:

- a. Fremover skal driftslederne under Ejendomsservice & Fraflytning (E&F) drøfte resultaterne af tilfredshedsmålingerne med de parlamentariske afdelingsbestyrelser
- b. Fremover skal Byggeri & Vedligehold proaktivt og løbende informere omkring status og forventede sagsbehandlingstider på arbejder til afdelingsbestyrelser
- c. Fremover deltager afdelingsrådgivningen på to bestyrelsesmøder umiddelbart efter valget, når mere end halvdelen af bestyrelsen er nyvalgte
- d. Det har været testet, om nyvalgte havde gavn af et serviceopkald, hvor de blev spurgt til deres nye rolle, og om alt gik godt. Opkaldet har haft begrænset virkning, og anbefales ikke fremover.

### Sagsfremstilling

Se vedlagte præsentation (bilag).

### Økonomi

**Ad a-c:** Der er ingen økonomi forbundet med tiltagene.

**Ad d:** I 2022 blev der valgt 127 nye beboerdemokrater, heraf 38 suppleanter. Samtalerne har i eksperimentet taget mellem 10 og 30 minutter. Dvs. opgaven forventes at tage samlet ca. en uges arbejde.

### Beboerdemokratisk behandling

De fire eksperimenter er udvalgt af OB medio 2022 og BDU har løbende været orienteret om status. Senest har BDU skriftligt behandlet denne indstilling 23/8-2023 til og med 31/8-2023.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

**Ad a-c:** punkterne øger indsigt, forventningsafstemning og forbedre dialogen mellem administration og bestyrelser.

**Ad d:** Servicekald anbefales ikke. Evalueringen viser, at det ikke har haft en gavnlig effekt.

### Regler

-

### Implementering

Hvis OB godkender de tre tiltag, vil disse blive implementeret i forbindelse med afdelingsmøder, tilfredshedsmålinger og det daglige arbejde i berørte teams. Dette vil ske fra oktober 2023 og fremefter.

Bilag:

[Bilag - ydelse x oplevelse.pdf](#)

## Referat OB-møde den 4. oktober 2023

Onsdag kl. 17:00

### **Beslutning OB den 4. oktober 2023:**

Henrik Schultz, Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.  
Indstillingen blev godkendt.

## 7. Behandling - Status på udlejningen

Sagsnr.: S2017-00263

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Status på den nuværende driftssituation i Udlejningen og de tiltag, der er gjort for at sikre stabil drift.

Administrationschef Henrik Schultz deltager under dette punkt.

### Behandling

Beboer- og Udlejningsudvalget (BU) indstiller til OB, at tage sagen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Sagsfremstillingen fremgår af vedlagte præsentation, jf. bilag.

### Økonomi

I 2023 er der ca. samme tomgang som i 2021. Det gælder både tomgang, grundet udlejningsbesvær, og tomgang, der skyldes fejl i sagsbehandlingen. Evt. tomgang grundet forsinket udlejning dækkes af dispositionsfonden og rammer ikke afdelingens budget.

### Beboerdemokratisk behandling

BU blev orienteret på BU-mødet 14. september 2023. Udvalget blev orienteret om, at bunkerne ville være afviklet omkring november, men grundet de gode resultater, er vi stort set i mål allerede. BU ønskede en tegning af arbejdsgangene i Udlejningen. Tegningen er lagt i PowerPoint.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ansøgerne har i en periode fået tildelt boligerne sent, hvilket betyder længere tid med risiko for dobbelt husleje, grundet opsigelsesvarsel hos nuværende udlejer. Det er ikke god service.

### Regler

-

### Implementering

Tiltagene er sat i værk i perioden fra januar 2023 til maj 2023, og det forventes, at bunkerne er afviklede omkring november-december 2023.

Bilag:

[26-09-2023 Status på Udlejningen til OB-møde okt. 2023.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Henrik Schultz, Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

BU har bedt om, at der udarbejdes en tidslinje for forløbet af de tre måneder efter et lejemåls opsigelse.

Der blev efterlyst en plan for imødegåelse af evt. lignende situation.

OB ønskede ny status inden årets udgang.

Med denne bemærkning blev sagen taget til efterretning.

## 8. Behandling – Efterårskonference 2023

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Overskriften for årets efterårskonference er 'verdens bedste afdelingsbestyrelse'. Som vanligt er der oplæg i plenum, netværksmuligheder, festmiddag mm. Som noget nyt er programmet tilrettelagt ved, at deltagerne vælger blandt seks mulige temaer, og fordyber sig i et af disse temaer det meste af lørdagen.

### Behandling

Beboerdemokratiudvalget (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage det foreløbige program for efterårskonferencen 2023, den 3. – 5. november 2023, til efterretning.

### Sagsfremstilling

De seneste år har programmet på AAB's efterårskonference været sammensat, så deltagerne har valgt sig ind på 2-3 forskellige workshops efter interesse – og derudover har der været forskellige oplæg/indslag i plenum. Flere deltagere har efterlyst mere tid til fordybelse med de enkelte emner, så der f.eks. også er tid til mere hands-on erfaringer.

BDU er på den baggrund kommet med input til et program, der tilgodeser disse ønsker fra deltagerne.

Herudover lægger programmet op til, at OB har en synlig rolle på fællesscenen, og er aktive i de forskellige workshops.

På den baggrund er sammensat et program, hvor deltagerne vælger sig ind på ét ud af seks gennemgående temaer om lørdagen:

1. Projektstyring og ledelse
2. Kommunikation i afdelingsbestyrelsen og med beboerne
3. Driftsledelse og HR
4. Økonomi i afdelingen
5. Psykisk syge og udfordrende beboere
6. Grundlæggende viden og kompetencer om opgaverne som beboerdemokrat.

Vi kan allerede nu se på tilmeldingerne, at der deltagere nok til alle temaerne.

Program og uddybning af temaerne fremgår af bilaget.

### Tilmeldinger

Tilmeldingsfristen er sat til den 6. oktober. Den 20. september var der 81 tilmeldte. Der har endnu ikke været behov for at sende påmindelser ud. Når alle afdelingsmøder er afholdt, bliver der sendt en sms til alle nyvalgte om konferencen.

### Økonomi

Til orientering er der i budgettet for 2023 afsat 769.000 kr. og indtægter på ca. 400.000 kr., dvs. en budgetteret udgift for foreningen på 369.000 kr. For afdelinger med over 100 lejemål koster det 5.100 kr. pr. deltager.

For alle deltagere fra afdelinger under 100 lejemål, er der igen i år rabat:

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

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



Derudover er der den af OB vedtagne forsøgsordning med rabat på 50 % til forventeligt ca. 30 nyvalgte: Pris ca. 70.000 kr., som dækkes af strategipuljen for 2023. Hvis det bliver en succes skal OB drøfte, om det skal indarbejdes i driftsbudgettet.

Der har været ønske fra repræsentantskabsmedlemmer om at deltage. Det er op til den lokale afdelingsbestyrelse at godkende deltagelsen og omkostningerne. Tilskudsordningen ovenfor gælder også repræsentantskabsmedlemmer.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Sagen om ramme for efterårskonferencen blev behandlet i OB den 1. marts 2023.

Udkast til program er blevet behandlet af BDU den 26. januar 2023.

OB har behandlet rammen for årets efterårskonference ved mødet den 30. marts 2023.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

-

### **Regler**

-

### **Implementering**

Der er udsendt invitationer med foreløbigt program. Tilmeldingsfristen er den 6. oktober 2023.

Bilag:

[Bilag - Program og temaer uddybet.pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. oktober 2023:**

Henrik Schultz, Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Indstillingen blev taget til efterretning.

## 9. Behandling - Fremtidens driftsmodeller

Sagsnr.: S2023-06133

Sagsbehandler: Charles Thomassen (CTH)

### Resume

På OB-seminaret den 25. – 27. august 2023 blev AAB's driftsmodeller for afdelingerne drøftet. Resultatet er et ønske om mere fleksible former for selvbestemmelse, og en mere klar tilkendegivelse overfor beboerne i den enkelte afdeling om, at de kan få det gennem det lokale beboerdemokrati. Alternativt mulighed for at kunne tilkøbe det. Det blev besluttet, at formandskabet skulle samle op på drøftelserne og komme med forslag til en tidsplan for implementering af de nye driftsmodeller.

### Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at

- nedlægge betegnelserne 'administrativ' og 'parlamentarisk' afdelingsbestyrelse, hvis repræsentantskabet godkender det i henhold til vedhæftede tidsplan, bilag 1
- hvis repræsentantskabet godkender det, kan afdelingsbestyrelser fremover vælge mellem de medbestemmelsesområder, som fremgår af bilag 2
- det bliver muligt at tilkøbe ydelser, som tidligere har været udført af afdelingsbestyrelserne i henhold til bilag 3. Hvis repræsentantskabet godkender det, vil afdelingsmødet hvert år i forbindelse med budgetforhandlingen blive forelagt ydelserne.

### Sagsfremstilling

-

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

-

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

### Regler

-

### Implementering

I henhold til bilag 1

Bilag:

[Bilag 1 – Tidsplan.pdf](#)

[Bilag 2 – Medbestemmelsesområder.pdf](#)

[Bilag 3 - Tilkøbsydelsers.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Der var enighed om at ændre titlen fra Fremtidens driftsmodeller til Fremtidens AAB.

Med denne bemærkning blev indstillingen godkendt.

## 10. Behandling - Arbejdskapitalen / Dispositionsfonden; opkrævning 2024

Sagsnr.: S2017-00026

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Det forventede rådighedsbeløb i dispositionsfonden kommer under det lovfastsatte minimum i perioden 2024 til 2027, hvis organisationsbestyrelsen (OB) godkender alle fremlagte sager om tilskud. Sagen omhandler opkrævning, for at løse dette forhold.

### Behandling

Administrationen indstiller til OB, at beslutte finansiering, for at bringe dispositionsfonden op til det lovfastsatte minimumsniveau, ved at godkende, at

1. afdelingerne, i 2024 – 2027, til arbejdskapitalen opkræves 176 kr. (2022-niveau) pr. lejemålsenhed **og** suspendering, for perioden 2024 – 2026, af beslutningen fra november 2019 om arbejdskapitalens øgede minimumssaldo.  
*alternativt*
2. I 2024 at opkræve 621 kr. (2022-niveau) til dispositionsfonden pr. lejemålsenhed.

### Sagsfremstilling

Når den disponible del af dispositionsfonden kommer under minimumsgrænsen, der i 2023 er 6.205 kr. pr. lejemålsenhed, er det efter reglerne obligatorisk at tilføre midler til dispositionsfonden.

Med de til mødet fremlagte sager, vil dispositionsfonden i perioden 2024-25 komme under denne minimumsgrænse, jf. bilaget. I alt mangler der 7,8 mio. kr. i 2024, når det forventede driftsresultat for 2023 regnes med.

Administrationen har gennemgået alle bevillinger på dispositionsfonden, og justeret de forventede udbetalingsdatoer. Med de på nuværende tidspunkt kendte forhold, er oversigten over dispositionsfonden dermed vores bedste bud på forventningen til de kommende år.

Der er flere muligheder for tilførsel af midler til dispositionsfonden:

#### *Model 1*

Overførsel fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden. Og herefter opkrævning fra afdelingerne til arbejdskapitalen.

Ifølge loven er der ikke et fast krav om minimumssaldo på arbejdskapitalen. AAB's minimumssaldo er fastsat af OB, senest i november 2019.

Vi kan i 2024 maksimalt opkræve 176 kr. til arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed. Taksten for 2024 fastlægges først i november 2023.

Budgetforslaget for 2024 indeholder allerede opkrævning på 100 kr. årligt pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen. Der kan med andre ord opkræves 76 kr. mere end det fremgår af takstkataloget til budgetforslaget.

Efter indregning af det forventede driftsresultat for foreningen for 2023 i arbejdskapitalens saldo, udgør den frie saldo ultimo 2024 25,6 mio. kr., hvilket er 6,1 mio. kr. under AAB's målsætning, jf. OB's beslutning af 6. november 2019.

### *Suspension af beslutningen om minimumssaldo*

Hvis vi i perioden 2024 til 2027 opkræver det maksimalt mulige fra afdelingerne, forventes saldoen at udgøre 34,4 mio. kr. primo 2028.

### *Model 2*

Opkrævning fra afdelingerne til dispositionsfonden

Der opkræves bidrag i 2024 til dispositionsfonden hos afdelingerne. Loven fastsætter et minimumsbidrag på 621 kr. (2023 niveau) pr. lejemålsenhed.

### **Økonomi**

Målsætningen for arbejdskapitalen er i 2023-niveau: 31 mio. kr., svarende til minimum halvdelen af den maksimale frie arbejdskapital, der berettiger til opkrævning af bidrag, jf. bilaget.

En økonomisk konsekvens er, at der i de kommende år er begrænsede midler i arbejdskapital/dispositionsfond til at yde økonomisk støtte til projekter i AAB.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Tilskud fra dispositionsfonden godkendes efter indstilling fra boligforeningens ledelse af OB. Formålene er beskrevet i driftsbekendtgørelsens § 43 og § 44.

OB har ved mødet den 6. november 2019 besluttet målsætning for arbejdskapitalens størrelse. Baggrunden for denne beslutning var en anbefaling fra revisor om at hæve arbejdskapitalens størrelse til mindst halvdelen af den maksimale frie arbejdskapital, der berettiger til opkrævning.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Afdelingernes henlæggelse til dispositionsfonden vil påvirke huslejen for den enkelte beboer. Samtidig har det den konsekvens, at der i de kommende år kun kan ydes tilskud til projekter i mindre omfang.

### **Regler**

Dispositionsfondens størrelse står beskrevet i driftsbekendtgørelsens § 42. Administrationen orienterer på hvert møde OB om en beslutnings eventuelle påvirkning af dispositionsfonden.

*§ 42. Afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre 544 kr. pr. lejemålsenhed, indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.434 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4. Hvis fondens saldo oversiger dette beløb, ophører de årlige henlæggelser. Hvis fondens saldo nedbringes under dette beløb, foretages på ny årlige henlæggelser. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks, som Danmarks Statistik beregner. Reguleringen sker med pristallet for april måned 2012 som basis. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 2013.*

Reglerne om arbejdskapitalen findes i driftsbekendtgørelsen § 38. Administrationen orienterer på hvert møde OB om en beslutnings eventuelle påvirkning af arbejdskapitalen.

*§ 38. Almene boligorganisationer kan beslutte, at boligorganisationens afdelinger skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidragene kan årligt højst udgøre 144 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 2.786 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4. Hvis arbejdskapitalen overstiger dette beløb, ophører bidraget. Hvis arbejdskapitalen nedbringes under dette beløb, kan der på ny indbetales årlige bidrag. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks for april måned 2009 som basis, som Danmarks Statistik beregner. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 2010.*

OB har den 5. februar 2014 fastsat minimumsgrænsen for arbejdskapitalen til 25 mio. kr. Minimumsgrænsen prisen skrives i samme takt som Dispositionsfondens disponible del.

OB har den 6. november 2019 fastsat denne til minimum halvdelen af den maksimale frie arbejdskapital, der berettiger til opkrævning af bidrag.

### **Implementering**

Opkrævningen til henlæggelse til dispositionsfonden vil ske i januar 2024.

-

Bilag:

[Model 1 - Forventet Udvikling i Foreningens Arbejdskapital 2023.pdf](#)

[Model 1 - Forventet Udvikling i Foreningens dispositionsfond 2023.pdf](#)

[Model 2 - Forventet Udvikling i Dispositionsfond 2023.pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. oktober 2023:**

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt

Det blev godkendt, at følge indstillingens punkt 1, hvorefter der opkræves 176 kr. pr.

lejemålsenhed og suspendering, for perioden 2024-2026, af beslutningen fra november 2019 om arbejdskapitalens øgede minimumssaldo.

## 11. Behandling - 2024 mødeplan og årshjul for repræsentantskab og OB

Sagsnr.: S2016-00350

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

OB's møder ligger som udgangspunkt fortsat første onsdag i måneden, dog ikke i januar, juli og august. I 2024 nødvendiggør placering af hellig- og lukkedage enkelte afvigelser fra denne praksis. Og der foreslås en ændring af den besluttede dato for repræsentantskabets besigtigelsestur.

### Behandling

Formandskabet indstiller til OB, at godkende mødeplanen for 2024, herunder til repræsentantskabet at indstille ændring af dato for repræsentantskabets besigtigelsestur til den 20. marts 2023.

### Sagsfremstilling

Af hensyn til, at så mange medlemmer som muligt har mulighed for at deltage, fastlægges mødekalendareren for repræsentantskab og organisationsbestyrelse (OB) for at år ad gangen.

Udover de ordinære møder indeholder udkastet til årshjul:

- OB-seminar 30. august – 1. september 2024
- Studietur 15. – 17. marts 2024, jf. OB's beslutning 6. september 2023
- Repræsentantskabets besigtigelsestur er ved skriftlig behandling i august måned fastsat til 13. marts. Det er meget tæt på OB's studietur og det foreslås derfor at indstille til repræsentantskabet, at besigtigelsesturen ændres til den 20. marts 2023.
- Temadag for ejendomsfunktionærer er planlagt til 17. eller 18. april 2024 og endelig dato afventer bekræftelse af booking af lokale.
- Introarrangement for nyvalgte i afdelingsbestyrelser (juni og oktober)
- Ekstraordinært OB-møde inden repræsentantskabsmødet i juni. Dette afholdes, hvis der er indkommet forslag, som nødvendiggør at OB holder møde.
- Efterårskonference (november).

*Bemærk:* Pgr. af 1. maj, Kr. Himmelfartsdag, AAB lukkedag og pinse foreslås mødet i maj flyttet til den 22. maj 2023. Samtidig foreslås det, at der ikke holdes OB-møde i juni.

### *Tilbagevendende dagsordenspunkter*

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

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

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

### *Udvalgsbehandling af emner*

Revision af politikker skal forberedes gennem udvalgene. Udvalgsformand og -sekretær modtager en udvidet udgave af årshjulet, hvoraf det fremgår, hvornår udvalget senest skal have behandlet revision af den relevante politik, så den kan behandles i OB på det fastsatte tidspunkt.

Revision af politikker er i 2024 samlet på to OB-møder i henholdsvis april og november, så udvalgene kan stille mod disse møder. Udvalgsbehandlede sager vil normalt blive forelagt på OB's dagsorden som godkendelsepunkter.

### Økonomi

Ingen

### Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet godkendte ved skriftlig behandling i august måned mødeplan for repræsentantskabet. Forslaget indebærer en ændring af besigtigelsesturen fra 13. marts til 20. marts 2023.

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

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

### Regler

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

OB godkender følgende års mødeplan i oktober måned, jf. forretningsordenen for OB § 4, stk. 1.

Formandskabet forbereder med bistand fra direktionen OB's møder, jf. forretningsordenen for formandskabet § 5, stk. 1.

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

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

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

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

### Implementering

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

Møderne bookes i OB's digitale kalender. Årshjulet publiceres desuden i OB's mappe for supplerende materiale i First Agenda Prepare senest 14 dage efter beslutning.

Bilag:

[Kalender-2024\\_OB\\_Repræsentantskab.pdf](#)

[Årshjul for OB og repræsentantskab 2024.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Udover de i mødeplanen fastlagte mødedatoer, kan der blive behov for møder til behandling af enkelte punkter.

Indstillingen blev godkendt.





## 12. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 22. november 2023; dagsorden

Sagsnr.: S2016-00343

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 22. november 2023.

### Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende dagsorden for indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde den 22. november 2023.

### Sagsfremstilling

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

Mødet holdes i IDA Conference, Kalvebod Brygge 31-33, 1780 København K. Mødet påbegyndes kl. 18.30. Der vil kl. 17.00-17.45 blive serveret middag (uden alkohol) i IDA Conference, restaurant Bryggen.

Kl. 18.00-18.30 (inden repræsentantskabets formelle del) får vi besøg af adm. dir. Mads Thimmer, der er medstifter af Nordens mest erfarne innovationhus, Innovation Lab. Mads er ekspert i digitale branchemodeller og digital strategiudvikling. Han har hjulpet mange offentlige og private virksomheder med at forstå tidens nye digitale vilkår.

Overskriften på oplægget er 'Ny verden, nye former, nye muligheder', og omhandler at en ny virkelighed er ved at finde vej fra software-branchen til det byggede miljø. Det ændrer vores måde at arbejde på, indrette os på i byer og måden, vi bygger boliger på. Vi kommer på en 'rundtur' i den nære fremtid og oplever, hvordan vi organiserer os fremad, hvordan vi udvikler anderledes og får mulighederne til at arbejde for os.

Udvalgsformand og sekretær forbereder sammen præsentation af de politiske udvalg.

### Økonomi

Ca. 150.000 kr.

### Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmødet blev fastlagt af repræsentantskabet den 18. maj 2023.

OB har besluttet igen at invitere en gæst fra hver afdeling uden tale- og stemmeret.

På møde den 7. december 2022 besluttede OB, efter indstilling fra BDU, som et eksperiment at starte med en fælles middag kl. 17.00, oplæg/workshop kl. 18.00 og repræsentantskabsmøde kl. 18.30.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

### Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 5

Stk. 5

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

*Udvalget består af tre medlemmer, valgt blandt medlemmerne af repræsentantskabet.*

§ 6

## Referat OB-møde den 4. oktober 2023

Onsdag kl. 17:00

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

*Stk. 2*

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

*§ 7*

*Stk. 1*

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

*Stk. 3*

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

*Stk. 5*

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

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

*§ 8*

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

### Vedtægter

*§ 7*

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

*Indkaldelsen skal angive tid, sted samt dagsorden for repræsentantskabsmødet*

*Stk. 3*

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

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

### Implementering

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 25. oktober 2023.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 8. november 2023 kl. 12.00. Endelig dagsorden udsendes elektronisk senest den 15. november 2023.

Bilag:

[Blanket til forslag til REPMøde 1.0.pdf](#)

[Ordinært repræsentantskabsmøde den 22. november 2023.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Indstillingen blev godkendt.

### 13. Behandling - Dispositionsfond finansiering; afd 45-2 byggesag

Sagsnr.: S2018-01090

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### Resume

Sagen har jf. sagsfremstillingen en budgetoverskridelse på 233.653 kr., som ifølge reglerne skal dækkes af AAB's dispositionsfond.

#### Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at

- tage til efterretning, at foreningens dispositionsfond dækker merudgiften på 233.653 kr. i forbindelse med nybyggeriet, og
- godkende revisionsprotokollatet, som efterfølgende sendes til digital underskrivelse i Penneo.

#### Sagsfremstilling

Afdeling 45 etape II består af 39 familieboliger (rækkehuse) med et boligareal på 3.852 m<sup>2</sup>. Projektet blev påbegyndt i december 2021, og blev afleveret den 11. april 2023.

Ballerup Kommune har den 26. april 2021 givet skema B tilsagn, og godkendt en budgetteret anskaffelsessum på 97.496.687 kr. Anskaffelsessummen er endt på 104.267.518 kr., og er dermed overskredet med 6.770.831 kr.

Overskridelsen skyldes primært indeksregulering af entreprisesummen på 6.435.830 kr. Der er endvidere sket en ændring af det opførte areal med 4 m<sup>2</sup>, hvilket betyder, at maksimumbeløbet er øget med 101.348 kr., der kan tillægges den budgetterede og godkendte anskaffelsessum. Tilbage står en merudgift på 233.653 kr., som ifølge reglerne skal dækkes af AAB's dispositionsfond.

Skema B	97.496.687 kr.
4 m <sup>2</sup> ekstra - øget maksimumbeløb	101.348 kr.
Indeksregulering	6.435.830 kr.
	<b>104.033.865 kr.</b>
Anskaffelsessum	104.267.518 kr.
Overskridelse (0,2 % af skema B budgettet)	<b>233.653 kr.</b>

Den resterende merudgift på 233.653 kr., kan tilskrives ekstraudgifter ift. budget til skater og multibane på 665.438 kr., ekstra tilkøb af håndværkerydelser til projektet på 393.689 kr. og ekstraudgifter til projektansvarsforsikring, som følge af underbudgettering, på 339.000 kr. Mindre udgifter budgetteret på andre poster, herunder rådgivning, byggelånsrenter og ejendomsskatter pga. kortere byggeperiode end oprindeligt forventet, har gjort, at den samlede korrigerede overskridelse ender på 233.653 kr., svarende til en overskridelse på 0,2 % af den samlede budgetterede anskaffelsessum på 97.496.687 kr. Da dette er et nybyggeri, skal der bygges inden for et maksimumsbeløb, og hvis denne ramme bliver overskredet, skal dispositionsfonden dække merudgiften.

#### Økonomi

Byggeregnskabet har en samlet anskaffelsessum på 104.267.518 kr. Ballerup Kommune har den 26. april 2021 givet skema B tilsagn og godkendt en budgetteret anskaffelsessum på 97.496.687 kr.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Repræsentantskabet godkendte den 14. juni 2017 opførelsen af afdeling 45 etape II, beliggende Lilletoften 129-205 i Skovlunde.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Udgifterne til indekseringen er indregnet i den gældende husleje, således at sagens fordyrelse pba. indeksering ikke forventes at have betydning for lejen.

### **Regler**

Lov om almene boliger

*§115 stk. 10, den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.*

I bemærkninger til lovforslaget står beskrevet, at hvis maksimumbeløbet overskrides, afholdes overskridelsen af bygherren. Bygherren er Boligforeningen AAB. Derfor skal overskridelsen dækkes ved tilskud fra Boligforeningen AAB's dispositionsfond således, at afdelingens drift ikke belastes.

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse. Revisionsprotokollat vil blive sendt til underskrift via Penneo til OB's medlemmer.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Dispositionsfond September 2023 \(før finansiering\).pdf](#)

[AAB\\_452\\_Beretning\\_og\\_Byggeregnskab \(underskrevet\).pdf](#)

[Protokol - Byggeregnskab\\_AAB\\_afd.\\_45\\_nybyggeri \(underskrevet af PWC endnu ikke OB\).pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. oktober 2023:**

Indstillingen blev godkendt.

## 14. Behandling - Dispositionsfond finansiering; afd. 106-2 byggesag

Sagsnr.: S2018-00344

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Den budgetterede anskaffelsessum er på 35.461.000 kr. Den endelige anskaffelsessum er endt på 35.573.721 kr. Merudgiften udgør således 112.721 kr., som ifølge reglerne dækkes af AAB's dispositionsfond.

### Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at

- c. tage til efterretning, at foreningens dispositionsfond dækker merudgiften på 112.721 kr. i forbindelse med nybyggeriet, og
- d. godkende revisionsprotokollatet, som efterfølgende sendes til digital underskrift i Penneo.

### Sagsfremstilling

Afdeling 106 etape II består af 14 familieboliger (rækkehuse) med et boligareal på 1.406 m<sup>2</sup>. Projektet blev påbegyndt i maj 2021, og blev afleveret den 14. marts 2022.

Ballerup Kommune har den 6. maj 2021 givet skema B tilsagn og godkendt en budgetteret anskaffelsessum på 35.461.000 kr. Anskaffelsessummen er endt på 35.573.721 kr., og er dermed overskredet med 112.721 kr.

Skema B	35.461.000 kr.
Anskaffelsessum	35.573.721 kr.
Overskridelse (0,3 % af skema B budget)	<b>112.721 kr.</b>

Overskridelsen skyldes ekstra tilkøb af håndværkerydelser og ekstraarbejder til projektet for 453.611 kr. udover entreprisekontrakten samt forventede ejendomsskatteudgifter, advokathonorarer, renteudgifter i byggeperioden, udlejningsudgifter og beboerkoordinatorudgifter for 332.440 kr. Mindre udgifter, budgetteret på andre poster, herunder grundudgifter, rådgiverudgifter og forsikringsudgifter, har gjort, at den samlede overskridelse ender på 112.721 kr., svarende til en overskridelse på 0,3 % af den samlede budgetterede anskaffelsessum på 35.461.000 kr. Da dette er et nybyggeri, skal der bygges inden for et maksimumsbeløb/ramme, og hvis denne ramme bliver overskredet, skal dispositionsfonden dække merudgiften.

### Økonomi

Byggeregnskabet har en samlet anskaffelsessum på 35.573.721 kr. Ballerup Kommune har den 6. maj 2021 givet skema B tilsagn og godkendt en budgetteret anskaffelsessum på 35.461.000 kr.

### Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet godkendte den 27. marts 2019 opførelsen af afdeling 106 etape II, beliggende Torvevej 36 A-R, 2740 Skovlunde.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Indstillingen har ikke økonomisk betydning for afdelingen eller dennes beboere.

### Regler

Lov om almene boliger

## Referat OB-møde den 4. oktober 2023

Onsdag kl. 17:00

*§115 stk. 10, den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.*

I bemærkninger til lovforslaget står beskrevet, at hvis maksimumbeløbet overskrides, afholdes overskridelsen af bygherren. Bygherren er Boligforeningen AAB. Derfor skal overskridelsen dækkes ved tilskud fra Boligforeningen AAB's dispositionsfond, således at afdelingens drift ikke belastes.

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse. Revisionsprotokollat vil blive sendt til underskrift via Penneo til OB's medlemmer.

Bilag:

[12106\\_-\\_301201\\_nybyg\\_rækkehuse\\_BYGGEREGNSKAB.pdf](#)

[Protokol\\_byggeregnskab\\_AAB\\_afdeling\\_106\\_nybyggeri.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Dispositionsfond September 2023 \(før finansiering\).pdf](#)

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Jens Nybo Stilling Sørensen forlod mødet under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

## 15. Godkendelse - Vederlag til organisationsbestyrelse 2024

Sagsnr.: S2022-07934

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sagen omhandler årlig godkendelse af fordelingen og forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget til organisationsbestyrelsen (OB) i forbindelse med budgettet for det kommende år.

### Godkendelse

OB godkender fordelingen og forhøjelsen af vederlaget, jf. bilaget.

### Sagsfremstilling

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

Det samlede årlige vederlag til bestyrelsen reguleres af ministeriet. OB har tidligere besluttet at udbetale det maksimale vederlag, der i 2023 er fastsat til 91,22 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 54,72 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

### Økonomi

OB-vederlag vil skulle reguleres pr. 1. januar 2024 i henhold til ovenstående.

### Beboerdemokratisk behandling

Fordelingsnøglen fremgår af OB's forretningsorden stk. 12, der senest er godkendt den 1. marts 2023.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

### Regler

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

### Implementering

De forventede takster indgår i budgetforslaget for 2024.

Bilag:

[Fordeling af vederlag OB 2024.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Indstillingen blev godkendt.

## 16. Godkendelse - Forsikringspolitik (revision)

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) har besluttet, at udvide forsikringsdækningen med kollektiv forsikringsaftale på indendørs skadedyrsbekæmpelse.

### Godkendelse

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til OB at godkende forsikringspolitik, jf. bilag.

### Sagsfremstilling

Forsikringspolitikken beskriver hvilke forsikringer Boligforeningen AAB har, principperne for at tegne forsikringer og fordeling af præmier.

Pr. 1. januar 2023 har alle de forsikrede afdelinger dækning for alt fællesglas. Fællesglas er, jf. police, glas i opgange, loftrum, kælderrum, ejendomskontorer, fælleslokaler og vaskerier.

Fra den 1. juli 2023 er alle afdelinger i Boligforeningen AAB omfattet af et ubegrænset antal indendørs skadedyrsbekæmpelse. Samhandelsaftalen er obligatorisk for parlamentariske afdelinger, og et tilbud til administrative afdelinger.

Forsikringspolitikken er konsekvensrettet i henhold til den nye dækning.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

Behandlet af OB den 7. december 2022

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har betydning for beboernes husleje, at AAB er forsikret hensigtsmæssigt, fordi det kan være forbundet med betydelige gener og store huslejeændringer, når der opstår skader, som ikke er forsikringsdækket.

### Regler

Driftsbekendtgørelsens § 12, stk. 1:

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

### Implementering

AAB informerer er sendt ud den 15. marts 2023 vedrørende udvidelse af glasforsikring. Afdelingshåndbogen er opdateret.

Cirkulære 7 er sendt ud i juni 2023 med orientering om skadedyrsforsikring på indendørs bekæmpelse til alle afdelinger. Afdelingshåndbogen er opdateret. Der er indkaldt til "gå-hjem" den 29. august 2023 om forsikringen. Omtales desuden i førstkommende nummer af Bestyrelsesnyt.



## Referat OB-møde den 4. oktober 2023

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Forsikringspolitik.pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. oktober 2023:**

Indstillingen blev godkendt.

## 17. Godkendelse - Politik for alment socialt ansvar, tillæg

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Foreningens politik for alment socialt ansvar har i foråret været til godkendelse i udvalget Beboere og Udlejning (BU) og organisationsbestyrelsen (OB), mhp. behandling i repræsentantskabet i efteråret 2023. Ved en fejl blev der i den forbindelse ikke tilføjet et nyt afsnit om 'sparsommelighed, produktivitet og effektivitet'. Dette er nu tilføjet, hvorfor politikken på ny skal godkendes af OB.

### Godkendelse

Administrationen indstiller, at OB godkender tilføjjelsen om 'Sparsommelighed, produktivitet og effektivitet' i politikken for alment socialt ansvar, og sender den til behandling i repræsentantskabet.

### Sagsfremstilling

AAB's politik for alment socialt ansvar er dels et principgrundlag for det sociale ansvar, som foreningen tager, og ønsker at tage, og dels en beskrivelse af en række konkrete indsatser, der understøtter udmøntningen af dem. Politikken understøtter også foreningens strategi om 'Stærke lokale fællesskaber'.

Jf. foreningens interne retningslinjer, skal politikken gennemses, eventuelt revideres og godkendes på ny hvert tredje år. Denne proces blev gennemført i foråret 2023. Ved en fejl, blev der i det nye udkast ikke indført et af revisionen generelt anbefalet afsnit om 'Sparsommelighed, produktivitet og effektivitet'. Nedenfor er derfor udkast til det tekststykke, der forslås indsat, som det sidste afsnit sidst i politikken:

*Vi tror på, at vi ved at tilbyde vores beboere de bedst mulige rammer for at bo, kan styrke ejerskabet og beboerengagementet i vores afdelinger og derved reducere risikoen for eksempelvis hærværk, utryghed og deraf følgende fraflytninger, tomgang og sociale udfordringer og -stigma.*

### Økonomi

Der er ikke som sådan knyttet økonomi direkte til udmøntningen af politikken. Men nogle af indsatserne og grundprincipperne er indbygget i de boligsociale helhedsplaner, andre er relateret til drifts- eller udviklingsopgaver i administrationen. Afhængigt af ambitionsniveau kan de skaleres, og vil i det tilfælde kræve en særskilt økonomisk bevilling.

### Beboerdemokratisk behandling

BU har drøftet politikken på møde den 20. april 2023.

OB har godkendt politikken på møde den 7. juni 2023.

BU-formand har skriftligt godkendt tilføjjelsen til politikken.

OB skal på mødet den 4. oktober 2023 godkende tilføjjelsen.

Repræsentantskabet skal behandle politikken på mødet i efteråret 2023.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Alle principper og indsatser i politikken, har til formål at understøtte en social ansvarlighed i forhold til vores boligafdelinger og beboere, hvad end der er tale om en boligsocial helhedsplan, en opsøgende indsats i forbindelse med en potentiel udsættelse, eller en beboerinddragelsesproces i en af vores renoveringssager.

### Regler

-

## Referat OB-møde den 4. oktober 2023

Onsdag kl. 17:00

### Implementering

Efter endelig godkendelse af politikken i repræsentantskabet, lægges den på AAB's intranet og omtales i førstkommende nummer af Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Politik for alment socialt ansvar\\_2023\\_ny.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Indstillingen blev godkendt.

## 18. Efterretning - Status på AAB's effektivitetstal pba. regnskab 2022

Sagsnr.: S2021-00138

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Styrelsens effektiviseringsenhed har i forbindelse med årsregnskabet for 2022 opgjort effektiviteten i Boligforeningen AAB's afdelinger til 79 %. Dette er en forbedring i forhold til sidste år, men under Region Hovedstadens gennemsnit på 81 %. Benchmarkanalysen viser, at flere afdelinger i AAB har stort effektiviseringspotentiale.

### Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

### Sagsfremstilling

AAB har 22. august 2023 modtaget en opdateret opgørelse over afdelingernes effektivitetstal fra Social- og Boligstyrelsen. Opgørelsen viser, at AAB's afdelinger i gennemsnit har en effektivitet på 79 % mod regionsgennemsnittet på 81 %. Opgør vi vores effektivitetstal som et vægtet gennemsnit, således at afdelinger med flere boliger vægter mest i opgørelsen, så er AAB's effektivitetstal 82 %.

Fordelt på driftsmodeller er effektivitetstallet højest i administrative afdelinger (81 %) mod de parlamentariske afdelinger (78 %). Dette har også været billedet de forrige år, og kan til dels forklares med afdelingernes størrelse.

Når effektivitetstallet er under 70, så er afdelingen i den røde kategori.

AAB har nu 14 røde afdelinger, mod 21 sidste år, hvilket er positivt.

Af de 14 røde afdelinger er 10 særligt røde, svarende til at de har været røde de seneste tre år, og dermed skal der udarbejdes en obligatorisk handleplan.

De særligt røde afdelinger er: 59, 61, 64, 65, 69, 73, 81, 89, 93 og 95.

De røde afdelinger er: 10, 72, 77 og 79.

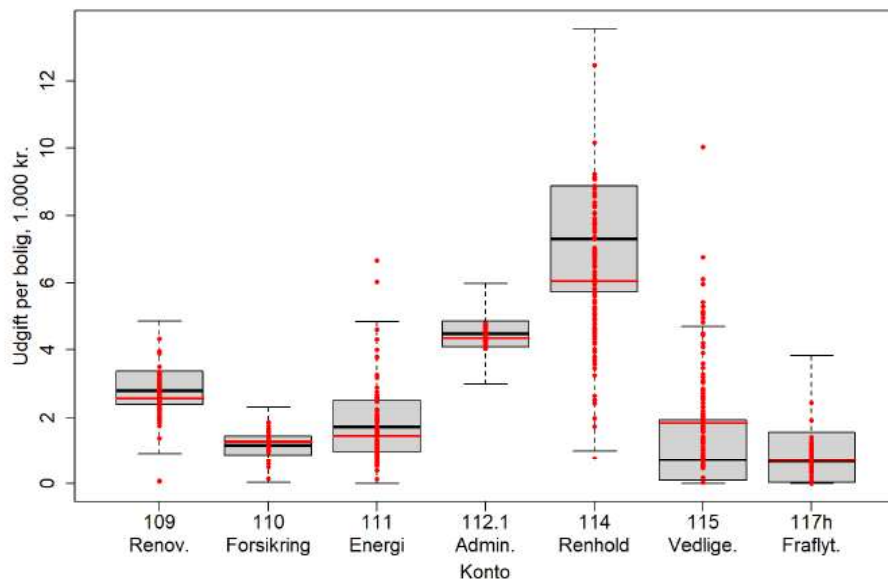
Alle afdelinger på nær to har pr. 30 august 2023 udarbejdet en handleplan for effektivisering. Der er aftale med den ene afdeling om udarbejdelse, mens den anden afdeling ikke mødte op til planlagt møde. Der tages kontakt til afdelingen igen.

Rapporten indeholder også en opgørelse af udgifter pr. bolig fordelt på konti. Den viser at AAB har lavere udgifter på konto 114 og højere udgifter på konto 115 end resten af branchen. På de andre konti minder vi om de andre almene boligforeninger.

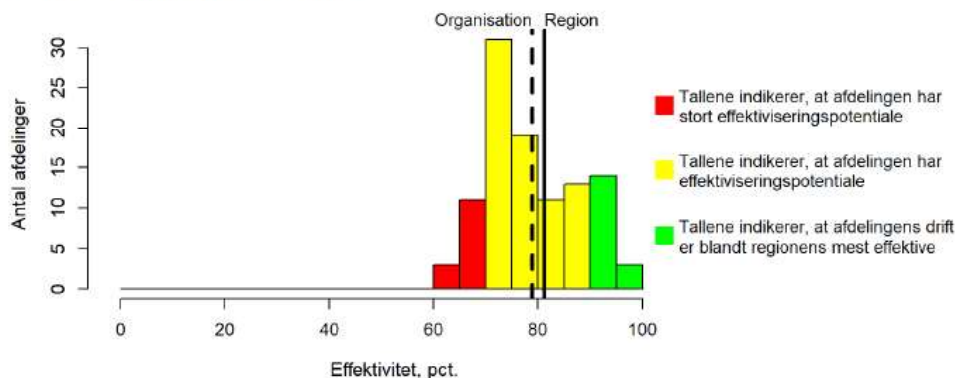
Effektivitetstallene kan ses i Landsbyggefondens tvillingeværktøj, og vi orienterer også afdelingerne sammen med den nøgletalsrapport vi udsender i november.

Figurer fra rapporten:

Figur 1: Udgifter per bolig fordelt på konti



Figur 2: Effektivitetsfordeling



## Økonomi

Ingen.

## Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede i juni er røde afdelinger skal udarbejde handleplan.

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Arbejdet med effektiviseringer skal sænke udgifterne i afdelingerne, og dermed holde huslejen i ro eller styrke henlæggelserne.

## Regler

Effektivitetstallene er en del af den samlede effektiviseringsaftale for den almene boligsektor, der løber frem til 2026. Særligt røde afdelinger skal udarbejde obligatoriske handleplaner, som skal indgå i styringsdialogmøderne.

## Referat OB-møde den 4. oktober 2023

Onsdag kl. 17:00

Yderligere information om effektivitetstal på: [www.almeneffektivitet.dk](http://www.almeneffektivitet.dk)

### Implementering

Ingen.

Bilag:

[49\\_BF AAB\\_2022\\_ref2022dec.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

## 19. Efterretning - Opsamling på styringsdialog 2022

Sagsnr.: S2017-01013

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Der har i 2022/23 været afholdt styringsdialogmøder med blandt andet Københavns, Ballerup og Ishøj Kommune. Hovedpunkterne har været effektivisering, samt samarbejdet mellem de respektive kommuner og Boligforeningen AAB.

### Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

### Sagsfremstilling

AAB inviteres hvert år til styringsdialogmøde i de kommuner, hvor AAB er repræsenteret. I 2022/23 har der været afholdt styringsdialogmøder med alle de kommuner, hvor AAB er repræsenteret. Et kort referat fra de tre største kommuner: København, Ballerup og Ishøj Kommune. Referaterne afspejler, at møderne generelt er forløbet tilfredsstillende.

#### *Københavns Kommune*

Mødet blev afholdt den 26. april 2023. Overskrifterne var risikostyring, kommunens rolle i byggesager, udfordringer med anvisning af ressourcessvage borgere, billigt nybyggeri, der ikke avendes til anvisning og samarbejdet generelt.

- Kommunens rolle i byggesager: AAB oplever, at Kommunen er en besværlig samarbejdspartner i byggesager, og ønskede indsigt i Kommunens beslutningsproces. Kommunen forklarede overvejelserne bag de vilkår, der stilles til det alment byggeri. Vilkårene kan både have baggrund i politiske beslutninger, planer og strategier samt i lovgivningen på området. Kommunen forventer, at porteføljemøderne mellem kommunen og AAB fremadrettet kan være med til at sikre, at kommunens krav lettere kan tilpasses ansøgningsprocessen.
- Ressourcessvage borgere: AAB oplever, at boligsocialt anviste borgere er mere utryghedsskabende end tidligere, og at Socialforvaltningen ikke visiterer ordentligt for boparathed. Den eksisterende kontaktpersonsordning anses som utilstrækkelig, da der går for længe mellem boligorganisationen indmelder et problem, og til Socialforvaltningen reagerer. Socialforvaltningen indledte med at fortælle, at behovet for øget støtte drøftes i forhandlingerne om den nye udlejningsaftale. Man har øget samarbejdet internt i kommunen mellem afdelingerne for Bo-evaluering og Bostøtte, og udarbejdet en fælles plan, når der kommer henvisninger via kontaktpersonsordningen. Når den nye "housing-first" ordning implementeres, vil det ske sammen med nye ordninger for økonomisk støtte til den anviste borger. Det blev også drøftet, om AAB kunne have interesse i at opføre og drive skæve boliger ved næste udbudsrunde.
- Billigt nybyggeri, der ikke anvendes til anvisning: AAB pointerede, at vi er frustreret over at kommunen stiller krav om små billige boliger i nybyggeri, og at de efterfølgende ikke anvendes til målgruppen. Det er ifølge AAB umuligt at opnå de eksisterende krav uden en intern fordeling af huslejen, der fordyrer de øvrige lejemål. AAB frygter, at det nye krav på 3.000 kr. pr. måned vil skævvride fordelingen på et sådant niveau, at de øvrige lejemål oplever lejeledighed. Socialforvaltningen forklarede, at man er bundet af de indkomster borgerne har, men understregede at den nye hjemløsestrategi inkluderer muligheden for til visse boligtyper at yde et nyt huslejetilskud.

#### *Ishøj Kommune*

Mødet blev afholdt den 24. oktober 2022. Overskrifterne var status på renovering af 58 nye rækkehuse, renovering af centerområdet, ny driftsmodel og ønske om mere politi i området.

- **Status på renovering af 58 nye rækkehuse:**  
Der er stadig en del mangler i husene. Skema C forventes derfor først at være klar omkring februar.
- **Renovering af centerområdet:**  
Der har været utilfredshed med projektet, som har kørt siden 2015. Nu starter planlægningen op på ny og den fysiske opstart forventes medio 2023.  
Huslejen forventes at blive 1.000 kr. kvm således, at nuværende lejere har mulighed for at fortsætte deres lejemål.
- **Ny driftsmodel:**  
Der er ansat en ny inspektør, der i samarbejde med to administrative medarbejdere varetager den daglige drift i afdeling 55. Der er sat meget fokus på dialogen med leverandører, så afdelingen opnår den bedste kvalitet og de bedste priser.
- **Ønske om mere politi i området:**  
Der er et godt samarbejde med politiet, som kommer mere ud i områderne. Afdelingen har et direkte nummer til politienheden. Det vil være ønskeligt, hvis politiet også ville komme rundt i området med uniformer på, da dette virker meget præventivt.

### *Ballerup Kommune*

Mødet blev afholdt den 22. marts 2023. Overskrifterne var status på effektivisering, henlæggelse til vedligeholdelse og fornyelse samt granskningsrapporter:

- **Effektivisering.** AAB fortalte, at der er foretaget besparelser på mange "nemme" områder, og nu er der fokus på områder, hvor der kan hentes besparelser på længere sigt.  
Organisationsbestyrelsen har stort fokus på driften i boligområderne. Derfor arbejdes der f.eks. på at etablere samdrift mellem flere afdelinger, der f.eks. kan dele maskiner. Der afprøves robotplæneklippere, der kan være med til at give ejendomsfunktionærerne tid til at løse flere opgaver for beboerne, og evt. hjemtage opgaver, der ellers løses af eksterne.  
Afdelingsbestyrelsernes uddannelse (tidl. kørekort) er blevet fornyet, som følge af, at der er kommet nye opgaver.
- **Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse.** AAB fortalte at Organisationsbestyrelsen har fokus på henlæggelserne og har truffet beslutning om, at de afdelinger, der har planer om at finansiere vedligeholdelsesarbejder med lån, skal forhøje deres henlæggelser med 1 pct. pr. år.  
Ballerup Kommune har ligeledes stort fokus på henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse. Det er vigtigt, at nuværende beboere løbende bidrager til henlæggelser for det slid der er, således at regningen ikke skubbes ud i fremtiden, med store husleje hop til følge.  
Økonomiudvalget spørger til henlæggelser, når der forelægges sager om godkendelse af lån og husleje ved renoveringer og udskiftninger.
- **Granskningsrapporter.** AAB har endnu ikke modtaget alle granskningsrapporter. De rapporter, der er modtaget er ret forskellige og det har vist sig svært at sammenligne priserne på de 20 bygningsdele, der bliver gennemgået ved granskningen.

### **Økonomi**

Ikke aktuel.



### **Beboerdemokratisk behandling**

Kort referat forelægges OB.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Ikke aktuel.

### **Regler**

Styringsdialogen er en del af det kommunale tilsyn med den almene boligsektor. Styringsdialogen forpligter kommunen og boligorganisationer til at mødes mindst én gang årligt for at gøre status for boligorganisationernes udfordringer og fremtidige planer.

### **Implementering**

Ikke aktuel.

Bilag:

[AAB - referat af dialogmøde 2232023 \(Ballerup\).pdf](#)

[Referat styringsdialogmøde AAB 2022 \(Ishøj\).pdf](#)

[Styringsdialog 2022 - aab/kbh.pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. oktober 2023:**

Sagen blev taget til efterretning.

## 20. Efterretning - Status - Fiber i AAB's afdelinger

Sagsnr.: S2018-02796

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

### Resume

TDC Net har leveret en tidsplan samt det informationsmateriale, der sendes til beboerne forud, under og efter etableringen af fiberen i afdelingen. Tidsplanen strækker sig fra 2023-2026, inden der er etableret fiber i alle AAB's afdelinger.

### Efterretning

OB tager sagen til efterretning.

### Sagsfremstilling

OB vedtog på maj mødet i 2022 at etablere fiber i alle AAB's afdelinger i samarbejde med TDC Net. TDC Net har desværre været længe om at komme med en tidsplan for, hvornår de enkelte afdelinger får indlagt en fiber samt informationsmateriale, der udsendes til beboerne.

Den overordnede plan er nu modtaget, TDC Net og AAB planlægger derfor etableringsmøder med afdelingerne i forhold til processen omkring etablering, information til beboerne og et afslutnings møde mellem TDC Net og afdelingen, hvor eventuelle fejl og mangler udbedres.

### Udrulningsplan 2023-2026

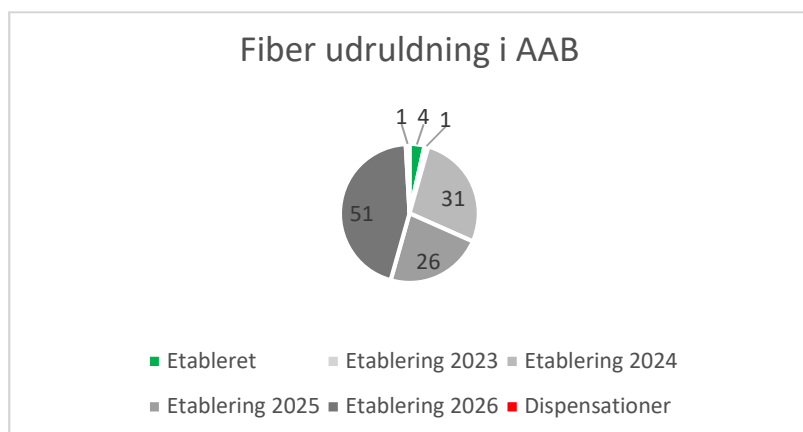
TDC Net har til dato etableret fiber i fire af AAB's afdelinger

For 2023 forventes der planlagt møder med seks afdelinger, hvoraf den ene afdeling forventes færdig etableret. De øvrige fem afdelinger forventes færdige i januar og februar 2024.





















For 2024 forventer TDC Net at etablere fiber i 27 afdelinger, udover de fem, der opstartes i 2023 og færdiggøres primo 2024.

For 2025 forventer TDC Net at etablere fiber i 26 afdelinger.

For 2026 forventer TDC Net at etablere fiber i 51 afdelinger.



Kommunikationsplan til afdelingen:

Grav	HC-Installation						Aktivering			
Vi graver i vejen og på boligföreningens grund	Vi installerer kab i den enkelte bolig						Adresserne bliver whitelisted og overgår nu til SP'erne (HA)			
 <b>BREV</b>	 <b>PLAKAT</b>	 <b>PLAKAT</b>	 <b>WWW</b>	 <b>BREV</b>	 <b>BREV</b>	 <b>WWW</b>	 <b>BREV</b>	 <b>BREV</b>	 <b>EMAIL</b>	 <b>BREV</b>
Opstartsbrev	Graveplakat	Varslingsplakat	6-ugers varsling for bolig og have samt www-tekster	2-ugers varsling for bolig og have samt www-tekster	3-dages varsling for bolig og have samt www-tekster	Forsinkelsebrev	Ombookingsflyer	Aktiveringsmail	Aktiveringsbrev	
Vi har indgået aftale med din boligforening. Du får gratis fiber fra TDC NET	Vi har indgået aftale med din boligforening. Du får gratis fiber fra TDC NET	Vi installerer fiber. Det her skal du være opmærksom på. Husk at være hjemme	Vi installerer fiber. Det her skal du være opmærksom på. Husk at være hjemme	Vi installerer fiber. Det her skal du være opmærksom på. Husk at være hjemme	Vi installerer fiber. Det her skal du være opmærksom på. Husk at være hjemme	Vi er forsinket med din installation. Vi kontakter dig igen når vi er klar.	Du var ikke hjemme. Her er din nye tid	Du kan nu tage din fibertilslutning i brug	Du kan nu tage din fibertilslutning i brug	
Udsendes når produktionsplanen er klar	Udleveres af Site Manager til driftsleder, der sætter dem op	Sættes op af vendor	Brev uddeles af vendor. www-tekster uploades af driftsleder	Brev uddeles af vendor. www-tekster uploades af driftsleder	Brev uddeles af vendor. www-tekster uploades af driftsleder	Uddeles af vendor	Uddeles af vendor	Sendes til whitelisted adresse, 0 med Kap, 9 dage efter de er whitelisted	Sendes til whitelisted adresse, 0 med Kap, 9 dage efter de er whitelisted	
										
Aftale lukkes, kommunikationsplan afstemmes, udrulningsplan afstemmes.	Besigtigelsesrapport udarbejdet. Gravestart kommunikerer til driftsleder	Varslingsperiode kommunikerer til driftsleder	Annoncering af aftale og antal adresser til udbydere			Ikke hjemme kommunikerer til driftsleder		Annullerede meldes til driftsleder (efter 2. forgyver besøg)		

**Dispensation**

Afdeling 76 har af OB fået dispensation fra aftalen. Deres ønske om at blive fritaget, er med udgangspunkt i en besparelse for den enkelte beboer. Afdelingen har indgået aftale med Fiberby, hvor den månedlige udgift er 125 kr. pr. beboer. Derudover skal afdelingen betale 60.000 kr. til etableringen, hvilket finanseres med et lån over 10 år af egne midler.

Sammenligning af priser oplyst af afdelingen forudsat at afskrivning af investeringen sker år 1.

	År 1	År 2	År 3	Samlet for 3 år
Fiberby	76.500 kr.	16.500 kr.	16.500 kr.	109.500 kr.
TDC Net	39.600 kr.	39.600 kr.	39.600 kr.	118.800 kr.

Afdelingen har derfor en besparelse på 9.300 kr. over en tre årig periode. Hvis markedet ikke ændres, og de bibeholder aftalen i ti år, vil besparelsen blive større.

Afdeling 55 har etableret en TDC Net fiber, hvor seneste oplyste antal tilslutninger er 322. Derudover har afdelingen en løsning med INAF.

Afdeling 106 indgår en aftale med Fiberby i år, og får TDC Net fiber lagt ind i 2024.

**Økonomi**

-

**Beboerdemokratisk behandling**

OB mødet den 4. maj 2022

OB godkendte ved skriftlig behandling i juli 2023 dispensation til afdeling 76 til at indgå aftale med Fiberby.

**Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Afdelingens beboer får mulighed for at vælge imellem 13 leverandører af fiber, fremfor én leverandør. Derudover er ansvaret for eventuelle driftsfejl ikke afdelingens ansvar, men et forhold mellem TDC Net og den enkelte leverandør.

**Regler**

-

**Implementering**

I forhold til hvornår det passer afdelingerne holdt op mod TDC Nets tidsplan.

Bilag:

[Fiber i afdelingerne - oversigt.pdf](#)

**Beslutning OB den 4. oktober 2023:**

Sagen blev taget til efterretning.

## 21. Efterretning - Revisionsplan 2024

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sagen handler om stillingtagen til eventuelle ønsker om særlig revisions fokus ifm. revision af årsregnskab, og om vi skal gå i udbud ift. valg af revisionselskab.

### Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Risikoudvalget (RU) behandler løbende og mindst en gang om året behovet for, at revisionen sætter fokus på et område.

I 2022 blev revisionen bedt om en ekstra gennemgang af AAB's interne kontroller. Der er efterfølgende sket selvstændig rapportering herpå.

I forbindelse med den nye bogføringslov, er der stillet krav om ny forretningsgang. Denne er udarbejdet og sendt til gennemgang hos revisor.

Derudover skal RU i 2024 drøfte og indstille om AAB skal gå i udbud ift. valg af ny revision.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

RU behandlede emnet på mødet 16. august 2023. Og besluttede, at RU fremadrettet skal drøfte de godkendte revisionsrapporter umiddelbart efter de foreligger fra revisionen. Rapporterne skal være grundlaget for eventuelle indsatsområder for efterfølgende år.

RU behandler emnet næste gang på mødet i 1. kvartal 2024

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Revisionen er beboernes og afdelingernes sikkerhed for, at der sker en ekstern, uafhængig gennemgang af forhold i AAB efter principper for virksomheder af AAB's karakter og størrelse. Revisionen gennemgår AAB's økonomistyring og rapporterer til OB og repræsentantskab om muligheder for forbedringer og evt. identificerede problemer, som skal rettes op.

### Regler

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

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

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

## Referat OB-møde den 4. oktober 2023

Onsdag kl. 17:00

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

### Implementering

-

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

## 22. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

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

### OB-udvalg:

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

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

#### **Beboere og udlejning (BU)**

Formanden for udvalget oplyste at udvalget har drøftet fastsættelse af husleje for nybyggerier, og er enige om ens m2 priser, hvorved de små boliger bliver billigere.

I forsøg på at afdække udvalgets holdninger, er det forsøgt at arbejde med forskellige cases.

#### **Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)**

Næstformanden oplyste at det er drøftet, at administrationen skal fastholde reglerne om råderet ifb med køkkenudskiftninger, da nogle afdelinger mener, at det er indflytter, der skal betale hele renoveringen.

Ved store dv-arbejder flyttes det afsatte beløb til byggesagen. Det vil fremover fremgå af regnskabet, hvad der er brugt, så bevillingen kan følges løbende indtil aflæggelse af endeligt regnskab.

Da flere i afdelingerne ikke anvender deres AAB-mailkonto, er det aftalt, at afdelingens formand orienteres om, at inaktive brugerkonti af sikkerhedsmæssige årsager slettes, efter en vis periode hvor kontoen ikke har været i brug.

I den forbindelse blev det aftalt, at det skal undersøges, om det registreres som brug, hvis man tjekker sin mail over telefonen.

Udarbejdelse af beredskabsplaner har været drøftet. BRVU skal tage stilling til, om alle afdelinger skal udarbejde beredskabsplaner, da det ikke er et lovkrav.

#### **Beboerdemokrati (BDU)**

Formanden for udvalget oplyste at udvalget har haft midtvejsevaluering af digitale indkaldelser, og der er gennemført en mindre ændring hvilket er nævnt i direktionsberetningen til dette møde.

### 23. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

#### Eksterne forhold og politik

##### *Opkøb af UNIK System*

UNIK har den 11. september orienteret AAB om, at de har indgået strategisk partnerskab med Mail Capital Partners, der er en hollandsk kapital. Der er tale om et opkøb, og UNIK's tidligere ejere forsætter med 4 %'s ejerskab. Pressemeddelelsen kan læses her:

<https://unik.dk/pressemeddelelse-unik-indgaar-nyt-stort-strategisk-partnerskab-med-main-capital-partners/>.

#### Andet

##### *AAB afdeling 63 (Hvidovre) – bestyrelsesløs*

Det var ikke muligt at finde en formand til det ordinære afdelingsmøde den 13. september 2023 i afdeling 63 (Hvidovre). Afdelingen er derfor blevet bestyrelsesløs, og driftsopgaverne overtages dermed af administrationen.

Afdelingsrådgivningen sørger for at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret, for at se, om det ikke kan lykkes at få valgt en afdelingsbestyrelse.

##### *AAB afdeling 66 (Sverrigsgade, Amager)*

Det var ikke muligt at finde tilstrækkelig med kandidater til bestyrelsen til det ordinære afdelingsmøde den 31. august 2023, og afdelingen er derfor nu blevet bestyrelsesløs (fra parlamentarisk driftsmodel).

##### *Midtvejsevaluering af "digital indkaldelse til afdelingsmøder"*

BDU drøftede 10. august 2023, hvordan det var gået med at teste digital indkaldelse til afdelingsmøder til møderne i foråret. 18 afdelinger var med i forsøget med det nye tiltag. De fleste af udsendelserne forløb rigtig godt, og blev taget vel imod. Forventningen til digital udsendelse ifm. efterårets møder er optimistisk.

Udvalget havde et ønske til en mindre ændring. Efter den nuværende proces skal der sendes sms om, at materialet er klar. Det er ikke alle, der er lykkedes med at sende sms'en. Det vurderes, at AAB efterlever lovgivningen, også selvom denne sms ikke sendes. BDU ønskede derfor at udsendelse af en sms ikke var obligatorisk. Mødeindkaldelsen + materialet annonceres fortsat til beboerne via mail og opslag i opgangen, så det dækker alle behov. Denne tilpasning af processen er rettet i afdelingshåndbogen til møderne i efteråret 2023.

#### **Beslutning OB den 4. oktober 2023:**

Intet at tilføje.



**24. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

## 25. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

### Beslutning OB den 4. oktober 2023:

Det blev aftalt at holde et ekstraordinært OB-møde den 24. oktober 2023 kl. 18.30.

Der blev efterspurgt konkret tidsplan for fiber til de enkelte afdelinger.

Det blev bemærket, at råderet konflikter med installationsretten ved installation af opvaskemaskine, hvor det er nødvendigt at fjerne et køkkenelement. Dette undersøges nærmere. Almene Boligdage 2023 havde været et godt arrangement. Det blev bemærket, at der godt kunne have været flere deltagere fra AAB.

Hvis ikke afdelinger, der har behov, ikke sørger for henlæggelse til udskiftning af køkkener, bør det være en opgave for driftsleder og driftskoordinator at sikre, at det sker.