

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

| | |
|----------------------|---|
| 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), Peter Basland (PEB), AAB28_Jannis Dimitrios Tsatsaris (Parlamentarisk), AAB55_Christina Jensen (Administrativ Light), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), Inge Vilhof (IVI) |
| Fraværende: | |
| Afbud: | |
| Mødet slut: | |

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

Dagsorden

| | |
|--|----|
| 1. Godkendelse af dagsorden..... | 4 |
| 2. Referat fra sidste møde | 5 |
| 3. Behandling - Tilsidesættelse af den økonomiske fuldmagt (dobbeltlukket)..... | 7 |
| 4. Behandling - Forening; Budgetopfølgning 4. kvartal 2023..... | 8 |
| 5. Behandling - Foreningsbudget 2025..... | 10 |
| 6. Behandling - Foreningens revisionsprotokol om forberedende revisionsarbejder 2023..... | 12 |
| 7. Behandling - Dispositionsfond finansiering af digital opmåling af boliger i alle afdelinger..... | 14 |
| 8. Behandling - Afdeling 108; omlæggelse af lejemål..... | 17 |
| 9. Behandling - Tegningsret i Boligforeningen AAB; ændring (væsentlige forandringer i afdelingerne)..... | 19 |
| 10. Behandling - Jubilæumslegat 2024 (lukket)..... | 21 |
| 11. Behandling - Repræsentantskabets besigtigelsestur den 20. marts 2024..... | 22 |
| 12. Behandling - Valg 2024 til BL - Danmarks Almene Boliger (lukket)..... | 24 |
| 13. Godkendelse - Afdeling 7; Omdannelse af lejemål..... | 26 |
| 14. Godkendelse - Likvidation C.V. Bramsnæs Legat, regnskab og protokol..... | 28 |
| 15. Godkendelse - Finansiell styringspolitik - Ændret praksis ift. byggelån..... | 30 |
| 16. Efterretning - Studietur 14. - 17. marts 2024; Program..... | 33 |
| 17. Efterretning - Kapitalforvaltning 4. kvartal 2023..... | 36 |
| 18. Orientering fra udvalg | 38 |
| 19. Direktionsberetning | 39 |
| 20. Direktionsberetning (lukket)..... | 40 |
| 21. Eventuelt..... | 43 |

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

-

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 6. december 2023 er godkendt og sendt til underskrivelse den 2. januar 2024.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 6. december 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 19. december 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 2. januar 2024.

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.

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

3. Behandling - Tilsidesættelse af den økonomiske fuldmagt (dobbeltlukket)

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

4. Behandling - Forening; Budgetopfølgning 4. kvartal 2023

Sagsnr.: S2021-08282

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 31. december 2023 viser en forventning om et underskud for året på 1.747 t.kr., hvilket stort set er uændret i forhold til prognosen pr. 30. september 2023.

Forskellen mellem budget og budgetopfølgning 31. december 2023 ligger på fem poster; Personaleudgifter, kontorholdsudgifter, kontorlokaleudgifter, byggesagshonorar samt opnoterings- og ajourføringsgebyr.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at behandle budgetopfølgningen pr. 31. december 2023.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 31. december 2023 viser en forventning om et underskud for året på 1.747 t.kr., hvilket er uændret i forhold til prognosen pr. 30. september 2023.

| | Realiseret 2023 i t.kr. | Budget 2023 i t.kr. | Forskel i t.kr. |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Personaleudgifter | 93.397 | 92.974 | 423 |
| Kontorholdsudgifter | 20.944 | 22.461 | -1.517 |
| Kontorlokaleudgifter | 7.758 | 7.185 | 573 |
| Afskrivninger, driftsmidler | 1.367 | 1.496 | -129 |
| Øvrige udgifter | 4.738 | 5.134 | -396 |
| Byggesagshonorar | -11.912 | -15.367 | 3.455 |
| Øvrige indtægter | -114.545 | -113.883 | -662 |
| Prognose resultat i alt | 1.747 | 0 | 1.747 |

Uddybende kommentarer:***Personaleudgifter 423 t.kr. højere end budget***

Flere ansatte end forventet har overført ferie i forhold til tidligere år, hvilket betyder større hensættelser til feriepengeforpligtelser. Herudover er der afsat til "ikke navngivet".

Kontorholdsudgifter 1.517 t.kr. lavere end budget

Ved budgetlægningen forventede vi stigninger ift. IT-omkostninger på ca. 1,9 mio. kr. I 2023 har vi oplevet stigninger på mellem 0 og 9 % på de poster, der bogføres på kontoen Abonnementer, IT-udstyr og programmel. Dette er ca. 1 mio. kr. lavere end den forventede inflationsstigning ved budget.

Der er lavere udgifter til juridisk assistance, uddannelse, frokostordning samt nets-gebyr. Der er højere udgifter til stillingsannoncer, hovedsageligt på grund af søgning efter projektledere samt højere udgifter til uforudsete tab grundet fejlekspeditioner.

Kontorlokaleudgifter 573 t.kr. højere end budget

Skyldes stigning i udgifter til el samt vedligeholdelsesudgifter på Havneholmen.

Øvrige udgifter 396 t.kr. lavere end budget

Skyldes lavere udgifter til udvalgsmøder samt studieture.

Byggehonorar 3.455 t.kr. lavere end budget

Udskydelse af flere sager. Den væsentligste er, at der i forbindelse med prognosen for 2. kvartal 2023 var forudsat skema A på afdeling 120 inden udgangen af 2023. Dette er nu flyttet til 2024. Udskydelsen sker som følge af lokalplansdrøftelser med Københavns Kommune og uafklarede forhold vedrørende institutionsbyggeri via AG-gruppen, som der bygges med i delegeret byggherremodel.

Øvrige indtægter 662 t.kr. højere end budget

Der har været 733 færre opnoteringer end budgetteret, samt 6.058 flere medlemmer er forsat med at betale ajourføringsgebyr end budgetteret. Samlet giver dette en merindtægt i forhold til budget.

Økonomi

De forventede byggesagshonorarer for 2023 blev fastlagt i oktober måned 2022, på baggrund af den viden om byggeprojekterne, som dengang var til stede.

Ud fra foreningens samlede resultat vil arbejdskapitalen blive påvirket negativt med 1,7 mio. kr.

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgningen for 1. kvartal 2023 behandlet på OB mødet den 7. juni 2023.

Budgetopfølgningen for 2. kvartal 2023 behandlet på OB mødet den 6. september 2023.

Budgetopfølgningen for 3. kvartal 2023 behandlet på RU mødet den 15. november og på OB mødet den 6. december 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Resultat er indarbejdet i sagen om opkrævning, for at bringe dispositionsfondens beholdning til lovgivningens minimum.

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

Ikke relevant

Bilag:

[Budgetopfølgning 31. december 2023.pdf](#)

5. Behandling - Foreningsbudget 2025

Sagsnr.: S2023-05122

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Dette første budgetforslag for 2025 beregner administrationsbidraget til 4.371 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er et fald på 9 kr., svarende til -0,18 % ift. 2024.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at budgetforslagets administrationsbidrag på 4.371 kr. benyttes ved budgetlægning for afdelingsbudgetter 2025.

Sagsfremstilling

Dette første forslag svarer til fremskrivningsbudgettet behandlet i efteråret 2023.

Fremskrivningen er fra 2025 fastholdt til 1,5 %.

I 2025 er indregnet at lønomkostning til driftschefer overgår til finansiering af taksten Ejendomsservice.

AC-overenskomsten, der nu ligger til afstemning, er ikke indregnet. AC-overenskomsten medfører en væsentlig stigning i AC-lønningerne. Når overenskomsten er godkendt og konsekvenserne er beregnet, vil OB modtage et opdateret budget for 2025.

Økonomi

Foreningens budget danner baggrund for afdelingernes betaling af administrationsbidrag.

| | |
|--|--------------|
| Forventet antal lejemålsenheder (uændret ift. november 2023) | 20.337 |
| | |
| Administrationsbidrag 2024 | 4.379 |
| Prisfremskrivning 1,5 % | 66 |
| Lønomkostning til driftschefer overgår til taksten Ejendomsservice | -74 |
| Administrationsbidrag 2025 første budgetforslag | 4.371 |

Beboerdemokratisk behandling

Fremskrivningsbudgettet fremlagt til OB på møde 1. november 2023 og på Repræsentantskabsmøde den 22. november 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingernes budgetter for 2024 vil blive udarbejdet med udgifter til administrationsbidrag på 4.371 kr. pr. lejemålsenhed.

I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger budgetteres inspektørbidraget til 950 kr. pr. lejemålsenhed.

Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

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

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

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

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

Driftsbekendtgørelsens § 31, stk. 1:

'Stk. 1. Afdelinger i drift betaler et administrationsbidrag til boligorganisationen for administrationen.

Administrationsbidragets størrelse fastsættes af boligorganisationens bestyrelse, således at de samlede administrationsbidrag dækker boligorganisationens udgifter til driftsadministration, bortset fra eventuelle udgifter til byggesager, jf. § 33. Der kan ikke opkræves administrationsbidrag for administration, der dækkes af særskilte lovmæssige gebyrer.'

Driftsbekendtgørelsens § 32, stk. 1,2 og 3:

'Stk. 1 Administrationsbidraget kan enten fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed i drift, eller det kan fastsættes efter reglerne i stk. 2 og 3.

Stk. 2. Administrationsbidraget kan fastsættes delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for tillægsydelser. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration.

Tillægsydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingerne. Grundbidraget skal fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.

Stk. 3. Grundbidraget kan dog uanset stk. 2 deles op i et fast bidrag, der fastsættes pr. afdeling, og et bidrag, der fastsættes pr. lejemålsenhed. Det faste bidrag pr. afdeling må ikke overstige udgifterne til budgettering og regnskabsaflæggelse.'

AAB's vedtægter § 12, stk. 2:

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

Implementering

Takster og satser benyttes til budgetlægning i afdelingerne umiddelbart efter godkendelsen i OB.

Næste ordinære budgetdrøftelse i OB forventes til mødet i maj 2024.

Bilag:

[Budget 2025.pdf](#)

[Takstblad 2025.pdf](#)

6. Behandling - Foreningens revisionsprotokol om forberedende revisionsarbejder 2023

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisor gennemfører en gang årligt analytiske undersøgelser af processer og forretningsgange. Revisionens gennemgang har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

Behandling

Protokollen fremlægges til organisationsbestyrelsens (OB's) godkendelse og sendes til elektronisk underskrivelse.

Sagsfremstilling

Denne del af revisionens arbejde retter sig primært mod interne kontroller, som tillægges vægt i revisionens vurdering af risikoen for væsentlige, uopdagede fejl ved aflæggelsen af regnskaberne. Det varierer fra år til år, hvilke analytiske kontroller revisionen gennemfører.

Revisionen har i år gennemført analytiske undersøgelser, vurderinger og stikprøver på følgende områder: lønudbetalinger, byggesagshonorar, udlejning og huslejekørsel, indkøb og kreditor, likvide midler og lån, kapitalforvaltning, dv-planer, budgetudarbejdelse og opfølgning, regnskabsudarbejdelse og stamdata lejere.

Revisors konklusion 'Den del af revisionen, vi har udført, har givet os en begrundet opfattelse af, at boligorganisationens regnskabssystemer som helhed giver et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af regnskabet, og vi er ikke under denne del af revisionen blevet opmærksomme på forhold, som kan medføre forbehold eller fremhævelser i vores revisionspåtegning på regnskabet. Opstår der senere under revisionen forhold, som bedømmes at kunne give anledning til forbehold eller fremhævelser i vores revisionspåtegning, vil dette straks blive meddelt bestyrelsen ved indførelse i revisionsprotokollen.'

Revisionen bemærker:

Løn

Vi har gennemgået processen for lønudbetalingen ved en kombination af analyse og stikprøvevis påsat korrekt løn i forhold til overenskomst og kontrakter. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

Vi har stikprøvevis testet de manuelle kontroller for godkendelse af løn og kontrol af korrekt udbetaling af løn, dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

Stamdata, lejere

Vi har gennemgået processen for stamdata for lejere og påsat, at der i lighed med tidligere ikke er en systemgodkendelse ved ændring af stamdata for lejere. AAB har opsat en manuel kontrol ved logning af ændringer på Cpr-nummer og bankkonto i lejermodulet. Vi har påsat, at det ikke er samme medarbejder, der ændrer i stamdata og gennemgår logfilen. Logfilen fremstår med en systemgenereret dato, klokkeslæt og initialer på den medarbejder, der har trukket listen og gennemgået, samt der er påsat initialer ud for de kontrollerede områder. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

Byggesagshonorar

Vi har gennemgået processen for byggesagshonorarer og herunder indregningskriteriet for byggesagshonorarerne. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Protokollen behandles af OB på mødet 6. februar 2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant

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.

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

Implementering

Protokollen vil blive sendt til elektronisk underskrivelse efter OB mødet 6. februar 2024.

Bilag:

[Udkast - Revisionsprotokollat løbende revision 2023 AAB.pdf](#)

7. Behandling - Dispositionsfond finansiering af digital opmåling af boliger i alle afdelinger

Sagsnr.: S2018-00663

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler finansiering obligatorisk digital opmåling af boliger i AAB.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at de samlede udgifter forbundet med digital opmåling af boliger i alt op til 18 mio. kr. finansieres i al væsentlighed af årets kapitalafkasttilskrivning på henholdsvis dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Samtidig tilbagebetales afdelingerne de tidligere betalinger vedrørende digitalopmåling.

Sagsfremstilling

AAB har siden 2018 opmålt boliger. AAB er på nuværende tidspunkt i gang med at lave udbud for pulje otte. Udbuddet forventes afsluttet andet kvartal 2024, og opmålingen forventes at være afsluttet ved udgangen af 2024.

Digital opmåling af AAB's afdelinger har pr. 23. januar 2023 kostet i alt 14.969.591 kr. for puljerne 1-7, som omfatter i alt 12.004 boliger, 108 erhvervslejemål og fællesarealer:

| Kr. | Boliger | Erhverv | Fællesarea l | I alt |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------------|
| Rambøll m.fl. faktiske fakturaer | 4.764.10 5 | 1.343.09 3 | 5.724.430 | 11.831.62 7 |
| Rambøll kompensation | | | -1.050.000 | -1.050.000 |
| Rambøll ekstraarbejde ¹ | 103.125 | | | 103.125 |
| Lønninger AAB | 1.677.78 5 | | | 1.677.785 |
| Øvrige omkostninger ² | 2.215.05 6 | | | 2.215.056 |
| | 8.760.07 1 | 1.343.09 3 | 4.674.430 | 14.777.59 3 |
| Udgiftsført projektledelse frem til 31. december 2023 | | | | 191.998 |
| | | | | 14.969.59 1 |

Note1: Udgiften afholdes først når arbejdet er udført, forventes afsluttet maj 2024.

Note2: Advokat, I-syn, chokolade, øvrige, genopmåling af pilotafdelingerne (afd. 23, 50, 70).

Hertil kommer for at afslutte projektet:

| Kr. | I alt |
|---|-------------------|
| Overført | 14.969.591 |
| Estimeret projektledelse mv frem til projekt afslutning | 682.002 |
| Estimeret udgifter til opmåling af boliger | 3.500.000 |
| | 19.151.593 |

Økonomi

Udgifterne til digital opmåling, afholdt af foreningen, udgør pr. 31. december 2023 i alt 14.969.591 kr. Det forventet ekstraarbejde forventes afsluttet i maj 2024. AAB er på nuværende tidspunkt i gang med at lave udbud for pulje otte. Udbuddet forventes afsluttet andet kvartal 2024, og opmålingen forventes at være afsluttet ved udgangen af 2024. Udbuddet forventes at koste 1.125 kr. pr. lejemål.

Dispositionsfond og arbejdskapital er i forbindelse med årsafslutningen 2023 tilskrevet kapitalafkast på i alt 16.652.382 kr. Kapitalafkastet finansiere hovedparten tilbagebetalingen til afdelingerne.

| Kr. | I alt |
|---|--------------------|
| Estimeret samlet projektsum | 19.151.593 |
| Heraf tidligere finansieret af arbejdskapitalen | -1.151.593 |
| Rest til finansiering | 18.000.000 |
| Årets kapitalafkast, dispositionsfond | -13.668.553 |
| Årets kapitalafkast, arbejdskapital | -2.983.829 |
| Rest til finansiering fra dispositionsfond | -1.347.618 |
| Finansiering i alt | -18.000.000 |

Beboerdemokratisk behandling

Indstilling OB den 6. december 2023

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at de resterende 12 afdelinger pålægges digital opmåling af deres boliger.

Udfordringen blev behandlet på Risikoudvalgsmøde (RU) den 16. august 2023 og RU bad administrationen komme med en indstilling til OB.

Indstilling OB den 2. december 2020:

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der for afdelinger, **der ikke på afdelingsmødet har godkendt digital opmåling**, stilles krav om minimum indhentning af tilbud fra to leverandører i iSyn på hver arbejdsopgave.

Beslutning OB den 2. december 2020:

OB godkendte indstillingen.

OB besluttede den 6. februar 2019:

Da OB i henhold til vedtægterne kan sætte et punkt på afdelingsmødet, såfremt forslaget stemmes ned, er det en tvist, som skal forelægges tilsynet.

OB drøftede forslaget og besluttede at:

1) administrationen skal tage kontakt til de afdelinger på Indre Amager og i Nordsjælland, der ikke har ønsket digital opmåling og undersøge muligheden for, at de stiller det som forslag på førstkommende afdelingsmøde.

Såfremt afdelingsbestyrelserne ikke ønsker at sætte forslag om dette på afdelingsmødet, sætter OB punktet på dagsordenen.

Indstilling til OB 7. december 2016 (første indstilling)

Forsøg med opmåling og udbud på flytteboliger i samarbejde med Boligkontoret Danmark (lukket punkt)

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne får sikret, at der sker prissammenligning mellem leverandøropgaver på flytteboliger, hvilket skal sikre afdelingen bedre pris og lavest mulig husleje.

Regler

Almenboligloven §14B, stk. 4:

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

"Boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten."

Implementering

Alle afdelinger der allerede har betalt for digital opmåling vil senest ved udgangen af 1. kvartal 2024 modtage pengene retur.

Alle afdelinger der endnu ikke har betalt for digital opmåling vil ikke blive opkrævet.

Bilag:

[Forventet udvikling i Dispositionsfond Januar 2024.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Arbejdskapital Januar 2024.pdf](#)

8. Behandling - Afdeling 108; omlæggelse af lejemål

Sagsnr.: S2023-02315

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Afdeling 108 ønsker at omlægge deres erhvervslejemål, beliggende Baltorpevej 19, st.tv. og Baltorpevej 17 st.tv. til beboelse, hvilket skal godkendes af OB inden myndighedsbehandling.

Godkendelse

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende afdelingsmødets beslutning om omdannelse af Baltorpevej 19, st.tv. omlagt fra erhverv til bolig og Baltorpevej 17, st.tv. omlagt fra erhverv til bolig.

Sagsfremstilling

Afdeling 108 er opført i 1964, og er beliggende på Baltorpevej i Ballerup Kommune. Afdelingen består af fire boligblokke med: 123 familieboliger, et afdelingskontor og ti erhvervs lejemål.

Afdelingen har tilbage i tid haft afdelingskontor på Baltorpevej 17, st.tv.

Lejemålet Baltorpevej 19, st.tv. ønskes omlagt fra erhverv, til bolig, da det ønskes, at der skal være bolig i lejemålet.

Lejemålet Baltorpevej 17. st. tv., ønskes omlagt fra erhverv til bolig med henblik på at etablere en bolig. Da ejendomskontoret er rykket over i afdeling 46, grundet samdrift.

Økonomi

Baltorpevej 17, st.tv. vil medføre nogle mindre økonomiske udgifter, da der skal nedtages en håndvask og nogle fliser i det ene lokale, nedtages en brusekabine i et andet værelse, samt nedtages lidt el, og fjernes noget linoleum i hele lejemålet. Det forventes, at dette kan laves for under 100.000 kr.

Baltorpevej 19, st.tv. vil medføre nogle mindre økonomiske udgifter, da der skal fjernes linoleum fra gulvet i hele lejemålet, samt nedtages lidt el. Det forventes at koste under 100.000 kr.

Dette er blevet godkendt på afdelingsmøde den 11. april 2023, Hvor der også blev afsat 37.000 kr. til dette. Der blev den 16. januar 2024 afsat 237.000 kr. på dv-planen til at dække udgifterne.

Beboerdemokratisk behandling

Forslaget blev behandlet og vedtaget på afdelingsmøde den 11. april 2023, jf. vedlagte bilag (pkt. 5e). For at kommunen kan godkende ansøgningsmateriale, skal der foreligge en godkendelse fra OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingen og dens beboere vil få en billigere drift af deres afdeling, da afdelingskontoret bliver slået sammen med afdeling 96's afdelingskontor, der fremadrettet bliver driftet sammen.

Regler

I henhold til BR18, og OB's gældende regler, samt Københavns Kommunes regler for omlæggelse af lejemål.

BR18:

1. Tekniske bestemmelser

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

OB`s Regler:

1. Politik for forebyggelse af tomgang
2. Politik for udlejning af erhvervslejemål

Københavns Kommunes regler:

1. Byggetilladelse (dette kræves når man vil ændre tidligere erhvervslejemål til beboelse)

Implementering

Inden for 6 måneder efter referatets godkendelse, forudsat at byggesagsbehandlingstiden ikke forsinker arbejderne.

-

Bilag:

[PUBLICERET - Referat fra afdelingsmødet \(REDIGER\) D2023-065352 2.0.pdf](#)

9. Behandling - Tegningsret i Boligforeningen AAB; ændring (væsentlige forandringer i afdelingerne)

Sagsnr.: S2018-02520

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Det er tilføjet til tegningsreglerne, at organisationsbestyrelsen (OB) udvider delegationen til AAB's administrerende direktør og økonomichef vedrørende væsentlige forandringer i afdelingerne, i lighed med byggeregnskaber og konvertering af lån.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB at udvider delegationen til AAB's administrerende direktør og økonomichef vedrørende væsentlige forandringer i afdelingerne, i lighed med byggeregnskaber og konvertering af lån.

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet den 22. oktober 2023 blev det godkendt, at udvide delegation vedrørende væsentlige forandringer i afdelingerne fra repræsentantskabet til OB, samt at ændre repræsentantskabets forretningsorden § 3, stk. 2, således at det omfatter alle væsentlige ændringer.

Samtidig ændres OB's forretningsorden § 1, stk. 1, således at det omfatter alle væsentlige ændringer.

I tegningsreglerne delegeres opgaven fra OB til AAB's administrerende direktør og økonomichef, i lighed med byggeregnskaber og konvertering af lån.

Økonomi

Indstillingen har ingen særskilt økonomisk betydning

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet delegerede den 22. oktober 2023 beslutningen om en udvidelse af delegationen vedrørende væsentlige forandringer i afdelingerne fra repræsentantskabet til OB

Delegationen fremgår af forretningsorden for repræsentantskabet § 5 stk. 6.

Repræsentantskabet delegerede den 27. marts 2019 beslutninger om "væsentlige forandringer" i afdelingerne, for så vidt angår lånoptagelse, ændring i antal af beboelseslejemål, ændring af antallet eller fordelingen af rum i de enkelte beboelseslejligheder og lejeforhøjelser, bortset fra helt ubetydelige forhøjelser, til OB.

Delegationen fremgår af forretningsorden for repræsentantskabet § 3, stk. 2.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Mindre, men væsentlige byggesager i afdelingen, vil kunne behandles mere smidigt af OB, end nu hvor sagstypen skal forelægges for repræsentantskabet.

Regler

Vedtægternes § 12, stk. 4:

*Boligforeningen AAB og dens afdelinger forpligtes ved underskrift, enten af den samlede organisationsbestyrelse eller af formand eller næstformand i forening med direktørens eller dennes stedfortræder.
Organisationsbestyrelsen kan meddele administrationen fuldmagt til at forpligte Boligforeningen AAB og de enkelte afdelinger.*

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse vil ændring af tegningsretten blive sendt til OB til digital underskrivelse.

Bilag:

[TEGNINGSRET I BOLIGFORENINGEN AAB.pdf](#)

10. Behandling - Jubilæumslegat 2024 (lukket)

Sagsnr.: S2016-00108

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal beslutte, hvem der skal modtage jubilæumslegat for 2024.

Behandling

Formandskabet vil forelægge indstilling af legatmodtager mundtligt på OB-mødet.

Sagsfremstilling

Punktet er lukket, da modtagerens navne først skal offentliggøres i forbindelse med repræsentantskabets besigtigelsestur onsdag den 20. marts 2024.

Legatet er på 10.000 kr., og tildeles en 'tillidsrepræsentant', medarbejder eller andre, der har været 'ansat' i mindst fem år.

I jubilæumsår (årstal, der slutter på xxx2 og xxx7 = AAB's runde eller halvrunde fødselsdage) uddeles to legatportioner, og det er kutyme, at den ene modtager er administrativt ansat. I disse år skal direktionen være med til at vælge kandidaten.

Økonomi

10.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede i juni 2011 at flytte sagsbehandlingen fra det daværende uddannelsesudvalg til direktionssekretariatet med efterfølgende godkendelse i OB. Formandskabet blev udpeget som legatansvarlig.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Jubilæumslegatet uddeles i forbindelse med repræsentantskabets besigtigelsestur den 20. marts 2024.

Bilag:

[Tidligere modtagere af jubilæumslegat.pdf](#)

[Beboerdemokrater med mere end 5 års anciennitet 2.0.pdf](#)

11. Behandling - Repræsentantskabets besigtigelsestur den 20. marts 2024

Sagsnr.: S2016-00345

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Repræsentantskabets besigtigelsestur foreslås afholdt i Ørestaden.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at udflugten går til det nybyggede NREP UN17 byggeri.

Sagsfremstilling

Repræsentantskabets besigtigelsestur finder sted den 20. marts 2024, hvor der lægges op til at vores samarbejdspartner NREP skal vise [UN17 Village](#), frem, som er det første byggeri i verden, der er skabt ud fra en komplet metode adresserer og inkorporerer FN's 17 verdensmål i én helhedsløsning, samt fortælle om et kommende træbyggeri i Nordhavn.

Byggeriet har adresse Else Alfelts Vej 100 m. fl., 2300 København.

NREP vil vise byggeriet frem og fortælle historien omkring tilblivelsen af byggeriet, samt om et kommende træbyggeriprojekt i Nordhavn – Earth Shot.

Middagen holdes på Crowne Plaza, Copenhagen Towers, Ørestads Boulevard 114-118, 2300 København S.

I forbindelse med middagen vil der være overrækkelse af jubilæumslegat.

Transport

Afdelingen ligger ca. 300 meter fra Vestamager metrostation.

Der vil blive arrangeret bustransport fra Ballerup/Skovlunde til Else Alfelts Vej 100.

Efter behov kan der arrangeres transport fra UN17 Village til Crowne Plaza.

Crowne Plaza ligger få minutters gang fra Station Ørestad (regionaltog København-Malmø); 300 meter fra Metrostation Ørestad (10 min til/fra Kgs. Nytorv).

Økonomi

Ca. 125.000 kr. – afhængigt af deltagerantal.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet har tradition for, at der en gang om året planlægges en besigtigelsestur, hvor repræsentantskabet kan blive opdateret om nybyggeri, og besøge nogle af AAB's afdelinger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

De deltagende repræsentantskabsmedlemmer vil have mulighed for at blive inspireret om mulighederne for forskellige boligtyper (familie- og ungdomsboliger) i en afdeling.

Regler

Ikke relevant.

Implementering

Den 20. marts 2024.

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Invitation til Repræsentantskabets besigtigelsestur.pdf](#)

12. Behandling - Valg 2024 til BL - Danmarks Almene Boliger (lukket)

Sagsnr.: S2020-00424

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal tage stilling til foreningens kandidater til repræsentantskab og bestyrelse i BL's 1. kreds.

Behandling

Formandskabet indstiller:

- Formand Charles Thomassen, næstformand Hanne Dahlerup og Chef for Udlejning og Kundeservice Rikke Thy til repræsentantskabet i BL's 1. kreds
- Adm. direktør Peter Basland som medlem af § 14, stk. 2
- Chef for Udlejning og Kundeservice Rikke Thy som medlem af 1. kreds' bestyrelse

Sagsfremstilling

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

Kredsvalg

BL's 1. kreds dækker København og Frederiksberg kommuner. Valg til kredsrepræsentantskabet finder sted hver andet år. Der afholdes valgmøde den 9. april 2024.

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

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

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

Kredsvalg 2. og 9. kreds

I BL's 2. kreds (Nordsjælland & Bornholm) holdes der valgmøde den 15. april 2024 i CPH Konference (DGI Byen). AAB har fire kredsdelegerede. AAB har ikke aktuelt aktive beboerdemokrater i kredsen.

I BL's 9. kreds (omegnskommunerne) holdes der valgmøde den 4. april 2024 i CPH Konference (DGI Byen). AAB har 30 kredsdelegerede. AAB har ikke aktuelt beboerdemokrater i kredsen.

Økonomi

Ingen

Beboerdemokratisk behandling

OB

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

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

Regler

BL's vedtægter samt kredsvalgsmodel godkendt i BL 1. kreds repræsentantskab den ?

Implementering

I forbindelse med afvikling af valgmøder inden udgangen af juni 2022.

Bilag:

[Informationsbrev om kredsvalg i 1. kreds 2024.pdf](#)

[Informationsbrev om kredsvalg i 2. kreds 2024.pdf](#)

[Informationsbrev om kredsvalg i 9. kreds 2024.pdf](#)

13. Godkendelse - Afdeling 7; Omdannelse af lejemål

Sagsnr.: 7

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Afdeling 7 ønsker at omdanne et lejemål, der i dag er delt beboelse og erhverv. Efter ændringen vil det fremover fremstå som ren beboelse.

Godkendelse

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at Svinget 17 st.tv, ændres fra blandet beboelse og erhverv til ren beboelse

Sagsfremstilling

Afdeling 7 er opført i 1917 og består af 69 lejeboliger og to erhvervs-lejemål, beliggende på Svinget 17 m.fl., 2300 København. Den gennemsnitlige m²-leje er 588,62kr (2024-niveau).

Beboerne har på et afdelingsmøde godkendt forslaget om omdannelse af lejemålet Svinget 17 st.tv. Sagen har, uden tomgang, forløbet over en længere periode.

Man har kigget på muligheder for at hæve gulv, nye radiatorer og nyt EL, men økonomien har været en væsentlig faktor for afdelingen.

Efter drøftelser mellem bestyrelse og driftskordinator, er det besluttet at arbejde videre med en omregistrering uden fysiske ændringer.

Kommunen ønskede en brandteknisk redegørelse. Den brandtekniske redegørelse konkluderer, at anvendelsesændringen kan foretages uden bygningsændringer.

Økonomi

Omdannelsen vil ikke medføre nogen bygnings- eller konstruktionsændringer. Afdelingen har brugt 30.000 kr. til udarbejdelse af brandmyndighedspakke fra brandtekniker.

Beboerdemokratisk behandling

På afdelingsmøde den 13. oktober 2020 blev der godkendt et anlægsbudget med låneoptag.

For at kommunen kan godkende anvendelsesændringen, skal der foreligge en godkendelse fra OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den nuværende beboer påtænker fraflytning sommeren 2024. Boligen vil kunne udlejes og byttes både internt og eksternt fremadrettet på samme vilkår som afdelingens øvrige boliger.

Regler

BR18:

1. Tekniske bestemmelser.

OB:

1. Politik for udlejning af erhvervslejemål

Københavns Kommune

1. Byggetilladelse (dette kræves ved anvendelsesændring).

Implementering

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

Inden for seks måneder efter referatets godkendelse iht. kommunens sagsbehandling.

14. Godkendelse - Likvidation C.V. Bramsnæs Legat, regnskab og protokol

Sagsnr.: S2022-07254

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) tog i 2018 administrationens indstilling om at afvikle C.V. Bramsnæs Legat til efterretning. Kapitalen er nu uddelt til værdigt trængende beboere i AAB, og der er udarbejdet likvidationsregnskab med tilhørende protokollat, som skal underskrives af OB.

Godkendelse

OB godkender sagen og underskriver likvidationsregnskab og revisionsprotokollat (elektronisk i Penneo).

Sagsfremstilling

OB tog den 5. december 2018 administrationens indstilling om at afvikle C.V. Bramsnæs Legat til efterretning. Efter godkendelse af Civilstyrelsen er hele kapitalen nu uddelt til værdigt trængende beboere i AAB.

Økonomi

Afviklingen og likvidationen af C.V. Bramsnæs Legat betyder, at foreningen ikke længere skal bruge ressourcer på at administrere legatet, herunder forestå uddelinger, forvalte kapital, udarbejde regnskaber og bekoste revisionshonorar. Samtidig har de ekstra uddelinger til værdigt trængende beboere både sparet inkassoomkostninger og forhindret udsættelser.

Herunder ses en oversigt over de samlede uddelinger i afviklingsperioden samt det samlede antal ansøgninger, som er blevet behandlet under afviklingen.

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | I alt |
|-------------------|--------|--------|--------|---------|---------|-----------|
| Uddelinger i kr. | 62.007 | 51.936 | 61.282 | 540.132 | 316.989 | 1.032.346 |
| Antal uddelinger | 9 | 14 | 9 | 97 | 48 | 177 |
| Antal afslag | 16 | 3 | 2 | 232 | 26 | 279 |
| Antal ansøgninger | 25 | 17 | 11 | 329 | 74 | 456 |

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En række værdigt trængende beboere har fået hjælp til at betale deres husleje og el, og nogle afdelinger har dermed undgået udsættelser.

Regler

Fundats for C.V. Bramsnæs Legat.

Implementering

Likvidationsregnskab og revisionsprotokollat fremsendes den 7. februar 2024 til underskrivelse i Penneo.

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Bramsnæs - Likvidationsregnskab pr. 20. september 2023.pdf](#)

[Bramsnæs - Revisionsprotokollat 2023.pdf](#)

15. Godkendelse - Finansiell styringspolitik - Ændret praksis ift. byggelån

Sagsnr.: S2017-22558

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Det foreslås, at AAB i højere grad anvender opsparede midler i stedet for lån i banken (byggelån) til finansiering af nybyggerier helhedsplaner og andre større renoveringsprojekter i byggeperioden med henblik på at spare 1,0-1,5 % af det udlånte beløb årligt.

Behandling

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

- afdelingerne kan låne af afdelingernes egne midler og af andre afdelingers midler i stedet for optagelse af byggelån indenfor de givne økonomiske rammer
- renten ved udlån af afdelingens egne midler sættes til 0 %
- renten ved udlån fra andre afdelinger sættes til den realiserede forrentning på afdelingernes kapitalforvaltning

Sagsfremstilling

AAB's gældende finansielle styringspolitik fremgår i afsnittet under finansieringsstrategi, at AAB ift. midlertidige banklån (byggelån), der overstiger 30 mio. kr., indhentes to til tre tilbud, så vi sikrer den fornødne konkurrence og sikrer mest fordelagtige betingelser. Den finansielle styringspolitik indeholder ikke konkrete anvisninger ift. om de byggelån, der indhentes tilbud på også optages, men da det i længere tid har været reglen forelægges en eventuel ændring af dette til behandling.

Med udviklingen på rentemarkederne, hvor den korte rente, der er bestemmende for renten på byggelån, fra august 2022 til november 2023 er omtrentlig 11-doblet fra ca. 0,4 % til ca. 4,8 %, er det blevet betragteligt mere attraktivt at undlade optagelse af byggelån og finansiere med de midler afdelingerne har opsparet og pt. placeret i obligationer.

Hvor der tidligere kunne lånes til samme eller en lavere rente, end det forventede afkast på obligationerne ekskl. kursudsving, overstiger byggelånsrenten i dag det forventede afkast med 1,0-1,5 % og der er dermed en betragtelig nettogevinst ved at låne egne midler ift. placering i obligationer – ved et udlån på 500 mio. kr. til ca. 5 helhedsplaner og nybyggerier løbende, som vil være et realistisk niveau, vil det være 5,0-7,5 mio. kr. årligt. Og det forventes ikke, at denne situation vil ændre sig foreløbigt, og skulle den gøre det, kan der igen blive optaget byggelån i stedet. Administrationen vil naturligvis løbende overvåge dette.

Lån af egne midler betyder at afdelingen finansiere byggesager med den netto opsparing afdelingen har. Netto opsparingen er forskellen mellem konto 30730, afdelingens mellemregning med foreningen og konto 401, afdelingens opsparede dv-midler.

Eksempel - egenfinansiering af byggelån - 500 mio. kr. i byggelån

| | Økonomikonsekvens (mio. kr.) |
|--|------------------------------|
| Mistet afkast - anslået 3,5 % med aktuelt afkast via kapitalforvaltning i mio. kr. | -17,50 |
| Sparet byggelånsrente - anslået 4,8 % med dagens rentesats i mio. kr. | 24,00 |
| Besparelse i mio. kr. | 6,50 |

Indenfor reglerne er det muligt for en afdeling at låne af afdelingens egne midler og andre afdelingers midler såfremt der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, og at de kan frigøres

med kort varsel. Det vurderes, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, da de udlånes til opførelse, vedligehold og modernisering af boliger og der således lånes mod sikkerhed i AAB's afdelingers boliger eller forbedringer af AAB's afdelingers boliger. Endvidere kan de frigøres med kort varsel, da der kan optages byggelån i stedet med kort varsel, og midlerne dermed kan frigives. Lån kan gives i op til 10 år og altså altid længere, end et byggelån vil forekomme jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 51.

Ved at låne opsparede midler til egne byggeprojekter reduceres risikoen også markant, da der ikke er nogen risiko ved at udlåne til os selv, mens der ved placering af opsparede midler i obligationer eller aktier er en betragtelig kursrisiko, som de store kurstab på vores obligationsbeholdning i 2022 viste. Der vil dog stadig være en risiko som følge af, at udlån af egne midler vil stille større krav til den løbende likviditetsstyring, da midlerne skal være tilgængelige (likvide), og det kan være forbundet med omkostninger, hvis midler bundet i obligationer og aktier skal frigøres med kort varsel for at finansiere løbende udgifter i byggesager i stedet for træk på byggelån. Det vurderes dog, at denne risiko er lille, da udgiftsforløb i store byggesager er kendt i god tid og der, hvis der skulle opstå finansieringsudfordringer, altid kan optages byggelån i den enkelte sag til den gældende rente i stedet.

Det foreslås, at muligheden anvendes både ifm. byggelån til nybyggerier for at understøtte disse og bedre muliggøre at holde den samlede projektøkonomi indenfor maksimumsrammen og helhedsplaner og andre større renoveringsprojekter, således disse ikke fordyres yderligere. Administrationen vurderer omfanget således det altid er indenfor de styringsmæssige rammer ift. at have de fornødne midler til løbende finansiering af alle udgifter og dermed en hensigtsmæssig likviditetsstyring.

Der er ikke nogen regler for, hvorledes renteniveauet skal fastlægges udover, at udlån højst kan forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 pct.-point (pt. 4,6 %). Så længe der udelukkende er tale om lån af afdelingens egne midler foreslås renten fastlagt til 0 %, da det for den enkelte afdeling ikke giver mening at betale rente til sig selv. Ved udlån fra andre afdelinger foreslås det, at renten på det interne lån fastsættes til afkastet på midler placeret i kapitalforvaltning ekskl. kursudsving. Renten tilskrives løbende og reguleres kvartalsvist.

Økonomi

Der vil være en samlet besparelse på 1-1,5 % af det beløb, der udlånes, sammenholdt med afkastet på obligationer, som det er i dag. Der vil samtidig i forhold til midler placeret i kapitalforvaltning være en mindre risiko, selvom det stiller større krav til likviditetsstyringen og der kan være en omkostning forbundet med at skulle frigøre midler bundet i obligationer og eventuelt også aktier. Dette vil dog kunne imødegås ved, at der vælges at blive optaget et byggelån i stedet i den konkrete sag, såfremt problemet opstår.

Beboerdemokratisk behandling

Drøftes i RU. Godkendes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Der vil være en samlet besparelse for alle. Hvis rentesatsen for lån af andre afdelingers midler sættes lavere end afkast på forvaltede midler, vil der dog ske en omfordeling fra eksisterende afdelinger til nybyggerier og afdelinger med helhedsplaner og andre større renoveringsprojekter i det omfang, at de ikke har tilstrækkelig finansiering af egne midler.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger, § 51,

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

Stk. 3. En afdelings midler kan gennem boligorganisationen udlånes til anvendelse for boligorganisationens andre almene afdelinger. Boligorganisationen skal indestå for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, og at de kan frigøres med kort varsel. Udlån må ikke ske til afdelinger med opsamlede driftsunderskud, der skyldes udlejningsvanskeligheder, eller til afdelinger, hvor udlejningsvanskeligheder forventes. Tilsvarende regler gælder for udlån, der sker fra en almen boligorganisation gennem en administrationsorganisation til dennes medlemmer, som er almene boligorganisationer.

Stk. 4. En afdelings midler kan lånes af afdelingen selv.

Stk. 5. Lån af afdelingsmidler skal afdrages over højst 10 år. Dog afdrages lån til forbedringer efter § 37 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. over højst 30 år.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

16. Efterretning - Studietur 14. - 17. marts 2024; Program

Sagsnr.: S2023-05092

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Overordnet program for organisationsbestyrelsens (OB) studietur den 14.-17. marts 2024 er nu på plads.

Efterretning

OB tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er planlagt en studietur med tre overnatning med udgangspunkt i Berlin og Magdeburg med afrejse torsdag aften.

Deltagere

Charles Thomassen, formand

Hanne Dahlerup, næstformand

Bjarne Lindqvist, OB

Lean Bernhoff, OB

Jannis Dimitrios Tsatsaris, OB

Christina Jensen, OB

Jens Nybo Stilling Sørensen, OB

Glenn Enna, OB

Kasper Cederholm, OB

Peter Basland, Adm. direktør

Nicoline Holmblad, Chef for direktionssekretariatet*

Inge Vilhof, Direktionssekretær

Andreas Damm, Byggechef

Lars Vind Scheerer, Fagchef Byggeri

Jesper Kaasbøl Henriksson, Seniorprojektleder

*Nicoline Holmblad tiltræder den 1. marts 2024 en ny stilling som chef for direktionssekretariatet. Nicoline vil bl.a. blive ansvarlig for materiale til OB, repræsentantskab og øvrige politiske udvalg, og vil fremover deltage i OB-møderne.

Fly

Torsdag den 14. marts 2024 kl. 14.15 afrejse fra Kastrup til Berlin med SAS – ankomst til lufthavnen senest to timer før

Søndag den 17. marts 2025 kl. 14.35 afrejse fra Berlin til Kastrup med Norwegian

Hotel

NH Berlin Potsdamer Platz

Stresemannstrasse 47, D-10963 Berlin

[Link](#)

Hotellet ligger 1 km fra Potsdamer Platz og Checkpoint Charlie.

Brandenburger Tor og Reichstag ligger begge 2 km derfra

Maritim Hotel Magdeburg

Otto-von Guericke Str. 87

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

39104 Magdeburg

Hotellet ligger centralt i Sachsen-Anhalts regionale hovedstad Magdeburg, 200 m fra hovedbanegården

Program

Torsdag den 14. marts 2024

Kl. 15.15 Ankomst Berlin

Bus til hotellet, hvor der tjekkes ind

Eftermiddagen er endnu ikke fastlagt

Fælles middag

Fredag den 15. marts 2024

Program i Berlin, fra kl. ca. 9.00 – 16.00/17.00, ca. 4 projektbesøg. Der tilrettelægges aftaler med tegnestuer, og hvis muligt et boligselskab.

Der deltager en lokal byudviklingsguide

Turen foregår med bus

Fælles middag

Lørdag den 16. marts 2024

Museer i Berlin (på egen hånd) + evt. museumsguide det ene sted

Om eftermiddagen kørsel til Magdeburg med egen bus.

På vejen ud af Berlin planlægges projektbesøg

Overnatning og middag i Magdeburg

Søndag den 17. marts 2024

Besøg til Hundertwassers Grüne Zitadelle og evt. tid på egen hånd i Magdeburg.

Bus fra Magdeburg til lufthavnen

Deltagerne vil senere modtage et mere uddybende program.

Formål med studieturen

Formålet er at få ideer og erfaringer i forhold til at bygge blandede byområder og drive almene, non-profit boliger.

Økonomi

Ca. 225.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Afholdes 14.-17. marts 2024

17. Efterretning - Kapitalforvaltning 4. kvartal 2023

Sagsnr.: S2023-04154

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Afkast for obligationsbeholdningen er beregnet ud fra de af kapitalforvalterne oplyste afkast år til dato pr. 31. december 2023. Afkastet er beregnet som vægtet gennemsnit i forhold til beholdningsstørrelsen hos den enkelte kapitalforvalter. Afkastet for 2023 udgør pr. 31. december 2023 5,53 %.

Efterretning

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage formueforvaltning pr. 31. december 2023 til efterretning.

Sagsfremstilling

Afkastet pr. 31. december 2023 ligger over benchmark på 4,80 %. 2023 har været præget af stor usikkerhed på de finansielle markeder, dog med udsigt til rentenedsættelse. Lavere renter er ensbetydende med mindre kursfald på obligationer, og dermed stigning i værdien af de obligationer, som AAB's formue er placeret i.

Der er realiseret et positivt afkast i 2023, som betyder, at afdelingerne kan dække noget af det realiseret nettokurstab, som blev realiseret i regnskabsåret 2022. Beløbene indregnes i de kommende dv-planer, der gennemgås med henblik på stadig at sikre tilstrækkelige henlæggelser, men understreger naturligvis et behovet for at øge henlæggelserne med henblik på at sikre tilstrækkelige henlæggelser til alle kommende vedligeholdelsesarbejder.

OB har vedtaget, at afdelinger med overskud i afdelingsregnskabet fra og med 2023, skal reservere afdelingens rentetilskrivning fra opsparet midler for året, til overførsel på dv-planen, til dækning af tidligere kurstab.

Status – formue

| | 3.kvartal 2023 | 4.kvartal 2023 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Kursværdi ekskl. likvider | 1.825.814.590 kr. | 1.890.279.755 kr. |
| Kursværdi inkl. likvider | 1.869.637.215 kr. | 1.959.164.462 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 2023)

| År til dato | | |
|---------------|----------------|------------------|
| Nykredit | Gudme Raaschou | Beholdning i alt |
| 1.356.703.630 | 533.576.125 | 1.890.279.755 |
| 71,7726 | 28,2274 | 100,0000 |
| 5,81 | 4,82 | 5,53 |

| | 4.kvartal 2022 | 1.kvartal 2023 | 2.kvartal 2023 | 3.kvartal 2023 | 4.kvartal 2023 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Afkast år til dato | -6,18 % | 1,23 % | 1,51 % | 2,43 % | 5,53 % |

I det samlede formueafkast indgår, udover positivt afkast på obligationsbeholdningen på 5,53 %, 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 2023 er 5,53 %.

Beboerdemokratisk behandling

Risikoudvalget har behandlet kvartalsrapporteringen ved møde den 26. januar 2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afkastet for 4. kvartal 2023 er på 5,53 %. Ændring i regnskabspraksis, der trådte i kraft 15. september 2022, er ligeledes gældende for 2023-regnskaber, for at undgå at eventuelt negativt afkast skal påvirke huslejen i den enkelte afdeling. Ændringen betyder, at kursreguleringen bliver konteret som indtægt i driften, og at modposten er i balancen under henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.

Det er desuden vedtaget af OB, at afdelinger med overskud i afdelingsregnskabet fra og med 2023 skal reservere afdelingens rentetilskrivning fra opsparede midler for året, til overførsel på dv-planen, til dækning af tidligere kurstab.

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. 2023.pdf](#)

18. 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

19. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

Eksterne forhold og politik

Andet

Indefrysningsordning; Beboernes energiregninger

Organisationsbestyrelsen godkendte den 7. december 2022 indstillingen om "Indefrysningsordning; Beboernes energiregninger". Som en del af oplægget fremgik det, at "I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskaberne for 2024 opgøres størrelsen af afdelingernes samlede tab som følge af ordningen, og det vurderes om der er en ulige fordeling".

De forventede stigninger i varmeefterbetalinger har været mindre end antaget, og vi kan allerede nu konstatere, at der ikke vil fremkomme et øget tab, som følge af forlængelsen af afdragsordninger fra tre til seks måneder.

Det vil derfor ikke været nødvendigt, at lave opgørelsen for tab for efterbetalinger på forbrug eller vurderingen af ulige fordelinger på tab i forbindelse med afdelingernes årsregnskaber for 2024.

Afdeling 25 - brandforhold

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen om muligheden for at bygge flere tagboliger. Der var overvejende positiv stemning for projektet som helhed, men ikke en 100 % enighed på dagen, hvor mødet blev afholdt. Der var dog enighed om, at igangsætte en forundersøgelse, der skal belyse afdelingens konstruktive- og byggetekniske muligheder for etablering af tagboligerne. Vi har holdt møde med en rådgiver, og der forventes et endeligt tilbud i starten af uge 4. Hvis vi er indenfor det afsatte beløb til forundersøgelser, kan vi, efter at vi har afholdt et orienteringsmøde med bestyrelsen og informeret beboerne via et informationsbrev, umiddelbart igangsætte rådgiver.

Der er oprettet en Driftsstøttesag i Landsbyggefonden og rapport er fremsendt. Kvitteringsbrev modtaget 24-11-2023. Der afventes indkaldelse til besigtigelse, muligvis i foråret 2024.

20. Direktionsberetning (lukket)

Sagsnr.: S2023-05092

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Eksterne forhold og politik

Afdeling 39 – forundersøgelser

Forundersøgelse: Byggetekniske undersøgelser er afsluttet og rapport modtaget. Der mangler dog rapport på radonundersøgelser, som skal foretages om vinteren. Målerne har ligget i de 20 boliger i ca. 2 mdr. og indsamles den 15 januar 2024. Resultat ventes i løbet af en måned. Derudover pågår beregning af statik for tagene, for afklaring af, hvorvidt de udførte forstærkninger er tilstrækkelige, samt hvad der skal gøres de steder, hvor det ikke er udført. De beboere, der har ønsket det, har fået gennemgået de konkrete resultater af undersøgelserne i deres bolig. Afdelingsbestyrelsen har modtaget, og har fået gennemgået rapporten.

Afdeling 49 – helhedsplan

I helhedsplanen i afdeling 49, har der løbende været udfordringer med Aart, som er rådgiver, hvilket betyder at projektlederen har brugt meget mere tid på sagen, end der oprindeligt var planlagt. Udfordringerne har betydet, at der er brugt meget tid på opfølgning af rådgiver, og det har også været nødvendigt, at holde bygherremøde hver uge, for at sikre at sagen får de nødvendige oplysninger.

Administrationen har desuden, efter erfaring fra andre sager, set det som nødvendigt at hyre en rådgiver ind for at hjælpe med bygherregranskning. Dette er sket både i Projektforlagsfasen, men også i udbudsfasen. Det har vist sig, at det var en god ide, da materialet i begge faser har været mangelfuldt. Det betyder, at vi har brugt ekstra økonomi på dette.

I forlængelse af, at rådgiveren har afleveret et mangelfuldt udbudsprojekt, er det ikke realistisk at overholde fristen for Skema B, der har haft en skarp deadline. Administrationen har været i en god dialog med Københavns Kommune og Landsbyggefonden, som er meget interesseret i, at projektet bliver realiseret, så de er villige til at forlænge vores skema B frist, i det omfang der er behov for.

Derudover forventes det, at entrene med en ny rådgiver, så Aart ikke skal forestå byggeledelsen på byggesagen.

Afdeling 88 – helhedsplan

Elindco overbebyrder AAB's rådgivere med spørgsmål / tekniske forespørgsler, i håb om at få byggesagen til at se ud som om, at projektet er fejlbehæftet og dårligt projekteret. Elindco har ikke asbestsaneret godt nok, og der er nu asbest indelukket i den færdige tagkonstruktion på etape 1. For at sikre reklamationsretten, og at de øvrige etaper blev udført korrekt, har AAB brugt penge på rådgivning og test. Hvis vi ikke får dette erstattet af Elindco, vil det være afdelingen, der skal bære den udgift.

Elindco mener, at de skal have 10 mio.kr. ekskl. moms for forlænget byggetid. Beløbet mener rådgiver og AAB er ublu og uberettiget. Men udfaldet i en eventuelt voldgift er aldrig sikker. Så der er en risiko.

AAB's rådgiver og AAB har påtalt, at Elindcos arbejdstidsplan er uhensigtsmæssigt planlagt. Der er lang tid mellem afslutning af nedrivningsarbejderne og opstart af tagkonstruktionen. Derfor står taget uden isolering længe, hvilket giver problemer med kondens, skimmel og høje varmeregninger hos beboerne. De nægter at ændre deres arbejdsrytme, også selvom de er varslet erstatning.

Der bruges penge på ekstra rådgivning og projektleder tid, da udfaldet ved ikke at gøre dette er værre. Vi bør fortsætte med den høje bemanning, for at sikre at Elindco ikke får momentum og sender flere økonomiske krav. Dertil kan man håbe på, at Elindco fremover ikke har lyst til at byde på AAB-sager i de offentlige udbud.

Fremtidens AAB

Vi har, med udgangspunkt i afdelingshåndbogen, skabt et overblik i forhold til de opgaver bestyrelsen kan/skal varetage, samt de uddannelseskrav, der følger heraf.

Med udgangspunkt i ovenstående overblik, er vi nu ved at vurdere basisopgaver og til/fravalgsopgaver i forhold til en revideret bestyrelsesuddannelse, der kommer til at bestå af flere mindre moduler.

AC-overenskomst og fritvalgslønelementer

Vi er i tvivl om, hvorvidt vores ledere er omfattet af [§6 i AC-overenskomsten](#). I løbet af de sidste par år har alle ledere, der er ansat på AC-overenskomsten fået ny kontrakt, hvori det fremgår, at de fortsat er omfattet af overenskomsten, dog ikke bestemmelserne vedrørende løn, pension og arbejdstid. Vi har imidlertid fortolket overenskomsten således, at valgfrie lønelementer er løn, og derfor har lederne ikke fået de valgfrie lønelementer som et særskilt beløb. På OB-mødet vil vi præsentere, hvorledes vi har organiseret os i forhold til det videre arbejde med ekstern bistand.

GDPR – Datatilsynet har fokus på boligorganisationer i 2024

Datatilsynet har udpeget boligforeninger, som "fokus" i 2024.

AAB modtog medio 2023 alvorlig kritik i en konkret tilsynssag, der stammer tilbage fra 2021, hvor AAB ikke havde håndteret en indsigtsanmodning korrekt. Vi vurderer, at der med afsæt i kritikken er en overvejende risiko for tilsynsbesøg. På OB-mødet vil vi præsentere de fokusområder, vi har valgt at arbejde med som følge heraf.

Personalemæssige forhold

Ejendomsservice & Fraflytning

Pr. 1. februar er der i Ejendomsservice & Fraflytning tre ubemandede stillinger. Stillingen som chef for Ejendomsservice & Fraflytning er besat pr. 1. marts, mens der er en vakant stilling som driftschef, og en vakant stilling som driftsleder. Ansættelsesprocessen vedrørende driftschefen pågår og forventes afsluttet i februar.

På den baggrund er projektet omkring samdrift indtil videre sat på hold. Det forventes, at projektet kan starte op igen i maj eller juni 2024.

Udlejning & Kundeservice

Stillingen som chef for Udlejning & Kundeservice er besat pr. 1. februar. Den konstituerede udlejningschef rykker i den forbindelse til jura som chefjurist pr. 15. februar.

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

Direktionen

Stillingen som chef for direktionssekretariatet er besat pr. 1. marts. Direktionssekretæren fratræder ultimo april med sidste arbejdsdag den 22. marts. Stillingen slås op snarest.

Pulsmåling

I januar foretog vi en pulsmåling af administrationen på baggrund af organisationsændringen, der blev introduceret i efteråret 2023.

121 respondenter, hvoraf 97,5 svarede at "AAB er et godt sted at arbejde".

Vi vil løbende foretage pulsmålinger gennem 2024. På OB-mødet vil vi præsentere resultaterne fra seneste pulsmåling.

I 2024 vil vi parallelt med pulsmålingerne sætte fokus på god ledelse og trivsel på arbejdspladsen med afsæt i de værdier, der allerede er beskrevet i det eksisterende ledelsesgrundlag.

Orientering om personaleforhold er vedhæftet.

Bilag:

[2024-02-07 - Direktionsberetning.pdf](#)

[Personaleforhold 2023 - december.pdf](#)

Dagsorden OB-møde den 7. februar 2024

Onsdag kl. 17:00

21. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt