

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Mødelokale 0.3+0.4
Bemærkninger:
Til stede: AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),
AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk),
Charles Thomassen (CTH), AAB107_Glenn Enna
(Parlamentarisk), Peter Basland (PEB), Nicoline Holmblad
(NHO), AAB13_Kenneth Damm (Administrativ light),
AAB55_Christina Jensen (Administrativ Light),
AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic),
AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light),
AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic)

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut:

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab 2023; revisionsprotokol 2023	7
4. Behandling - Arbejdskapital - Fokus på biodiversitet	9
5. Behandling - Dispositionsfond; Økonomisk støtte til boligsociale indsatser	11
6. Behandling - Økonomisk støtte fra dispositionsfonden til medfinansiering af boligsociale helhedsplaner Husum og Sjælør 2024-2029	12
7. Behandling - Styringsreview (lukket).....	15
8. Behandling - Fremtidens AAB (lukket).....	16
9. Behandling - Trækningsret; Afdeling 81; Tilskud til etablering af altaner	17
10. Behandling - Afdeling 52; honorar til afdelingsbestyrelsen	18
11. Behandling - Afdeling 54 - Trækningsret, tilskud til Energibesparende foranstaltninger	20
12. Behandling - nybyggeri (lukket)	22
13. Behandling - Studietur 14. - 17. marts 2024; evaluering.....	23
14. Behandling - Repræsentantskabets besigtigelsestur 20. marts 2024; evaluering	24
15. Behandling - Ordinært repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024; dagsorden	25
16. Behandling - Politiske udvalg - Udpegning af medlemmer fra OB	27
17. Godkendelse - Årsberetning 2023	29
18. Godkendelse - Årsregnskaber 2023; afdelingerne	30
19. Godkendelse - Egenkontrolrapport 2023, revisionsprotokol vedr. egenkontrol 2023 og mål vedrørende 2024.....	33
20. Godkendelse - Politik for informationssikkerhed.....	36
21. Godkendelse - Revision af politik for forebyggelse af tomgang.....	37
22. Godkendelse - Revision af politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer	38
23. Godkendelse - Finansiering af altansager mv.	39
24. Efterretning - Forsikringsårsrapport 2023	41
25. Efterretning - Status rammeaftale Ishøj Kommune.....	44
26. Efterretning - Boligsocial årsrapport 2023.....	46
27. Direktionsberetning (lukket)	48
28. Direktionsberetning	49
29. Orientering fra udvalg	52
30. Eventuelt	53
31. Bestyrelsesmøde AAB Andel ApS	54

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

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: Nicoline Holmblad (NHO)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den xx. Xxxx 20xx er godkendt og sendt til underskrivelse den xx. Xxxx 20xx.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den xx. Xxxx 20xx er godkendt uden bemærkninger *eller* med følgende bemærkninger:

Sagsfremstilling

Ifølge OB's forretningsorden forhåndsgodkendes referatet af formandskabet, hvorefter det sendes til alle medlemmer af OB.

Hvis der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, sendes referatet til digital underskrivelse hos alle OB-medlemmer.

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den xx. Xxxx 20xx 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 xx. Xxxx. 20xx. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet *eller* der er modtaget følgende bemærkninger til referatet, hvorfor det ikke er sendt til underskrivelse.

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 8. maj 2024
Onsdag kl. 17:00

-

3. Behandling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab 2023; revisionsprotokol 2023

Sagsnr.: S2021-08282

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskabet for foreningen 2023 viser et samlet overskud på 2.387 t.kr.

Årsregnskab for sideaktivitet 'intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed' viser et underskud på 109 t.kr.

Revisor Mette Holy Jørgensen og revisor Nikolaj Bo Pedersen fra PwC samt økonomichef Helle Friis Nielsen deltager i mødet under dette punkt.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende årsregnskaber 2023.

- a. foreningen
- b. sideaktiviteten 'intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afdeling 54'
- c. revisionsprotokol for foreningen 2023.

Sagsfremstilling

Årsregnskabet for foreningen 2023 viser et samlet overskud på 2.387 t.kr., hvilket er en forskel på 4.134 t.kr. i forhold til prognose der blev behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 7. februar 2024.

Ændringen skyldes hovedsagelig renteindtægt vedrørende arbejdskapital på 2.984 t.kr. samt tilbageførsel af afsat beløb på personaleudgifter på 1.200 t.kr.

Sideaktiviteter

Intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed viser et underskud på 109 t.kr. Egenkapital pr. 31. december 2023 udgør 22 t.kr.

Revisionsprotokol

Revisionen konkluderer i protokollen: *'Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskaberne.*

Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisionspåtegning uden forbehold men med følgende fremhævelse:

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen "Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af repræsentantskabet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

"Afdelingerne "Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

"Ligeledes vil vi i tilknytning til vores revisionspåtegning afgive en "blank" udtalelse om den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision, hvis der ikke under bestyrelsens behandling fremkommer yderligere væsentlige oplysninger.'

Økonomi

Overskuddet i foreningens årsregnskab overføres til arbejdskapitalen.

Beboerdemokratisk behandling

Regnskab og protokol fremlægges til godkendelse på organisationsbestyrelsesmødet den 10. april 2024 og efterfølgende til endelig godkendelse på repræsentantskabets møde den 12. juni 2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har ikke direkte betydning for beboere og afdelinger.

Regler

Vedtægter for Boligforeningen AAB

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

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

Driftsbekendtgørelsen

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

§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor. Stk. 2. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionskik, 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

Regnskab og protokol fremlægges til godkendelse på repræsentantskabets møde den 12. juni 2024.

Bilag:

[Årsregnskab Foreningen 2023.pdf](#)

[Afd. 1939 - Årsregnskab 2023 inkl. budget 2024.pdf](#)

[Boligforeningen AAB - Revisionsprotokol 2023.pdf](#)

4. Behandling - Arbejdskapital - Fokus på biodiversitet

Sagsnr.: S2024-00957

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte og beslutte, hvorvidt foreningen skal tiltræde partnerskabsaftale med Københavns Kommune og de 25 største grundejere i kommunen om øget biodiversitet.

Behandling

Administrationen indstiller til OB at drøfte og godkende forslag om, at:

- a. underskrive partnerskabsaftale med Københavns Kommune om øget biodiversitet, herunder
- b. tiltræde at anvende ekstern konsulentbistand til senest i 2025 at udarbejde en baseline, som grundlag for aftalemæssig overvågning af status og fremgangen i biodiversiteten.
Konsulentydelsen skønnes at beløbe sig til ca. 300.000 kr., der finansieres af arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Bæredygtighedsdagsordenen fylder mere og mere, både internt i AAB, i den almene sektor og i samfundet generelt.

Biodiversitet er kort fortalt udtryk for variation i den levende natur i både stor og lille skala. For at fremme biodiversiteten, skal man blandt andet sikre plads, beskytte og skabe levesteder for dyr og planter, bevare natur og fremme hjemmehørende arter.

Eksempler på tiltag, der styrker biodiversiteten, er at plante blomster og blomstrende buske, ophænge redekasser og etablere insekthoteller, bevare gamle træer, sikre vandhuller og/eller lave stensætninger. Jo mere og større variation – jo bedre vilkår for dyr og planter. Det mest simple greb er at skrue ned for havearbejdet, efterlade et hjørne af gården eller plænen til naturen, og lade det blive vildt.

Københavns Kommune har inviteret de 25 største grundejere i kommunen, herunder AAB, til at deltage i partnerskabsaftalen 'Sammen om biodiversitet', som er vedlagt som bilag.

Partnerskabsaftalen er en ikke-juridisk, men ambitiøs samarbejdsaftale, som det vil kræve økonomiske og administrative ressourcer at leve op til.

Omvendt er invitationen til partnerskabet en oplagt mulighed for, at vi i AAB styrker vores fokus på og viden om, hvordan vores arealer kan bidrage synligt til biodiversiteten.

Godt 2/3 af vores boligafdelinger er beliggende i Københavns Kommune og repræsenterer ca. 55 % af vores beboere. Mange af afdelingerne er små eller mellemstore, og de grønne arealer i lukkede baggårde har begrænsede græsarealer, mens mange af vores afdelinger i omegnskommunerne har store udendørsarealer, og dermed også et stort biodiversitetspotentiale. Ved at tiltræde partnerskabsaftalen med Københavns Kommune vil vi således få viden og værktøjer forærende, der med fordel vil kunne udrulles ikke kun i København, men i hele AAB.

Indsatser, der er nævnt i partnerskabsaftalen:

- Screening af potentialeområder for biodiversitet
- Monitorering af biodiversitet og udarbejdelse af baseline
- Indarbejdelse af biodiversitet i drift, renovering og nybyggeri

- Understøtte og bidrage til frivillige beboernetværk og -fællesskaber om biodiversitet

Ved at tiltræde aftalen, sender AAB også et vigtigt signal til vores tilsyn og til omverdenen om, at vi som stor og vigtig aktør på boligmarkedet, tager ansvar for at bidrage til at minimere biodiversitetskrisen.

Økonomi

Det er vurderingen, at der vil være behov for at afsætte et beløb på ca. 300.0000 kr. til ekstern konsulentbistand til etablering af en base-line for biodiversitet i vores boligafdelinger i Københavns Kommune.

Beboerdemokratisk behandling

Behandles på OB-møde den 8. maj 2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Vores boligafdelinger vil på sigt blive præsenteret for, hvordan de kan styrke biodiversiteten på deres grønne arealer.

Regler

Ingen.

Implementering

Partnerskabsaftalen "Sammen om biodiversitet" om øget biodiversitet i København underskrives af direktionen efter OB's godkendelse. De 25 aftaleparter forventes at underskrive ved et formelt arrangement på Københavns Rådhus den 22. maj 2024.

Biodiversitetsdialogen med Københavns Kommune forankres organisatorisk i området for Bæredygtighed og Sociale indsatser, der varetager den løbende dialog med Københavns kommune med henblik på, at erfaringsudveksling fra samarbejdet viderefremmes og eventuelt implementeres i AAB af:

- Ejendomsservice og Fraflytning (parlamentariske afdelinger)
- Afdelingsrådgivningen (administrative afdelinger), samt
- Byggeri i forbindelse med nybyggeri, fremtidssikring og helhedsplaner

Punktet blev trukket.

Bilag:

[UDKAST Partnerskabsaftale om biodiversitet \(003\).pdf](#)

[Forventet udvikling i Arbejdskapital Februar 2024.pdf](#)

5. Behandling - Dispositionsfond; Økonomisk støtte til boligsociale indsatser

Sagsnr.: S2017-00026

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Sagen omhandler forlængelse af den årlige støtte på 2,5 mio. kr. fra Dispositionsfonden til boligsociale indsatser indtil andet besluttes.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende at det økonomiske tilskud til boligsociale indsatser opretholdes, så der afsættes 2,5 mio. kr. årligt fra dispositionsfonden indtil andet besluttes.

Sagsfremstilling

OB godkendte på møde 2. december 2020 en ramme på 2,5 mio. kr. årligt i perioden 2021-2024.

Det økonomiske tilskud til boligsociale indsatser opretholdes, så der afsættes 2,5 mio. kr. årligt fra dispositionsfonden indtil andet besluttes.

Økonomi

I dispositionsfondens likviditetsbudget er afsat 2,5 mio. kr. pr. år til boligsociale indsatser også efter 2024.

Beløbet dækker over både kontant støtte til de boligsociale helheds- og minihelhedsplaner samt til medarbejderressourcer i administrationen i form af en boligsocial konsulent.

Beboerdemokratisk behandling

OB besluttede på møde 2. december 2020 en ramme på 2,5 mio. kr. årligt i periode 2021-2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

For de beboere, der drager nytte af de boligsociale indsatser, vil det have stor betydning, at disse vil kunne fortsætte i en eller anden form, mens de boligsociale indsatser, set fra afdelingernes perspektiv, i bedste fald vil kunne bidrage til at holde dem af listen over parallelsamfund.

Regler

Politik for alment socialt ansvar i AAB.

Politik for finansiering af sociale indsatser i Boligforeningen AAB.

Implementering

Bevillingen afsættes på dispositionsfonden inden 14. dage efter mødet.

-

6. Behandling - Økonomisk støtte fra dispositionsfonden til medfinansiering af boligsociale helhedsplaner Husum og Sjælør 2024-2029

Sagsnr.: S2020-03315

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Landsbyggefonden og Københavns Kommune har givet økonomisk tilsagn om støtte til to nye boligsociale helhedsplaner i hhv. Husum/Tingbjerg og Sjælør/Valby. Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte og beslutte, hvorvidt de vil godkende, at dispositionsfonden dækker den kontante medfinansiering, der stilles krav om fra Boligforeningen AAB.

Behandling

Administrationen indstiller, forudsat at OB har godkendt indstillingen "Økonomisk støtte til boligsociale indsatser", at OB godkender, at dispositionsfonden dækker den kontante medfinansiering som AAB skal bidrage med til de to boligsociale helhedsplaner i hhv. Husum/Tingbjerg og Sjælør/Valby i perioden 1/9-2024-31/12-2028.

Den samlede medfinansiering er på i alt 1.075.800 kr.

Midlerne ligger indenfor rammerne af dispositionsfondens bevilling på i alt 2.5 mio. kr. pr år til sociale indsatser.

Sagsfremstilling

Foreningens politik for finansiering af sociale indsatser foreskriver, at AAB dispositionsfonden deltager i boligsociale helhedsplaner, når Landsbyggefonden og kommunen vurderer, at der er behov herfor og yder medfinansiering hertil.

Husum Nord – afdeling 38 og 80

Siden 2008 har AAB's afdeling 38 og 80 i Husum Nord samarbejdet med fsb's naboafdelinger om en boligsocial helhedsplan i området.

AAB's afdeling 80 og fsb's Husumgård, har gennem tiden svinget ind og ud af forskellige lister over udsatte boligområder. Den boligsociale helhedsplan arbejder forebyggende og understøttende i forhold til at sikre en positiv (beboer)udvikling i og af området.

Helhedsplanen udløber den 31. august 2024. Landsbyggefonden har givet tilsagn om økonomisk støtte til en ny fireårig indsats under forudsætning af, at den lægges sammen med boligsociale helhedsplan i Tingbjerg, der udløber samtidigt.

Sjælør/Valby – afdeling 50

AAB's afdeling 50 står sammen med VIBO's og AKB, Københavns naboafdelinger på Sjælør Boulevard, pt. på statens liste over forebyggelsesområder, og har de seneste år været af og på de forskellige lister over udsatte boligområder.

Afdeling 50 har lige så længe deltaget i de boligsociale helhedsplaner, der har været i området. Den nuværende helhedsplan udløber den 31. december 2024 og Landsbyggefonden har også her givet tilsagn om økonomisk støtte til en ny boligsocial indsats.

Både den boligsociale helhedsplan i Husum/Tingbjerg og på Sjælør/Valby skal arbejde indenfor de indsatsområder, der er fastlagt i den nuværende bevillingsperiode og som også har været gældende i den tidligere periode. Derfor er det i det store hele også det samme aktiviteter, der vil blive videreført i de nye helhedsplaner.

Økonomi

OB har afsat 2.5 mio. kr. pr. år til sociale indsatser i AAB's afdelinger, herunder medfinansiering af boligsociale helhedsplaner.

Den boligsociale helhedsplan i Husum/Tingbjerg, har en økonomisk ramme på ca. 42.5 mio. kr. Medfinansieringen fra AAB er beregnet til 725.800 kr. i alt for den fire årige periode.

Den boligsociale helhedsplan på Sjælør/Valby har en økonomisk ramme på ca. 22.5 mio. kr. Her er medfinansieringen fra AAB på ca. 350.000 kr. i alt.

Medfinansieringen til de to boligsociale helhedsplaner ligger på niveau med tidligere år.

Beboerdemokratisk behandling

Forslaget blev behandlet på BU-møde den 18. april 2024.

Deltagelse i de boligsociale helhedsplaner skal endvidere godkendes på afdelingsmøder i de deltagende boligafdelinger.

Afdeling 38 afholdte ekstraordinært afdelingsmøde den 19. marts 2024. Her blev forslag om deltagelse i en ny helhedsplan enstemmigt vedtaget.

Der er planlagt ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 80 den 24. april 2024, hvor forslaget bliver fremsat.

Forslaget bliver fremsat på det ordinære afdelingsmøde i afdeling 50 i september 2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En boligsocial indsats er målrettet boligområder og beboere, der på den ene eller anden måde er socialt og/eller økonomisk udsatte. At være en del af en boligsocial helhedsplan kan derfor have en stor positiv betydning for den gruppe af beboere, der er målgruppen for indsatsen, hvad end det drejer sig om en indsats, rettet mod at hjælpe en ung med at komme i et fritidsjob, eller at støtte en voksen i sin forælderrolle, eller i at komme i arbejde. De boligsociale aktiviteter kan også bidrage til at skabe større fællesskab på tværs af generationer og kulturelle baggrunde i eller på tværs af boligafdelinger.

Regler

Landsbyggefondens regulativ for tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger

<https://lbf.dk/media/ws2fq3i2/regulativ-boligsocial-indsats-november-2023.pdf>

AAB's politik for finansiering af sociale indsatser

<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/finansiering-af-sociale-indsatser/>

Implementering

Den boligsociale helhedsplan i Husum/Tingbjerg starter 1. september 2024 og løber indtil 31 august 2028.

Den boligsociale helhedsplan i Sjælør/Valby starter 1. januar 2025 og løber indtil 31. december 2028.

-

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

7. Behandling - Styringsreview (lukket)

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

8. Behandling - Fremtidens AAB (lukket)

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

9. Behandling - Trækningsret; Afdeling 81; Tilskud til etablering af altaner

Sagsnr.: S2018-02680

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler tilskud til etablering af altaner i afdeling 81. Altanerne har haft som mål at løfte afdelingen og sikre fremtidssikring, så boligerne forbliver attraktive at udleje.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der ydes tilskud fra trækningsretsmidler på op til 729.000 kr.

Sagsfremstilling

Afdeling 81 består af to opgange med i alt 11 stk. 2 rums boliger, 9 stk. 3 rums boliger, 16 stk. 4 rums boliger i alt 36 boliger.

Ejendommen er opført i 1935 og ligger på Nøddebogade 2 og 4, 2200 København NV

Afdelingen godkendte den 21. oktober 2020 at få etableret altaner. Afdelingen fik i 2021 oplyst at en indstilling om trækningsret til sagen ville blive forlagt BRVU og OB. Indstillingen blev imidlertid aldrig behandlet og godkendt. Projektet blev afsluttet primo af 2022.

Det er usikkert om det er muligt at kunne modtage trækningsretsmidler, da sagen allerede er afsluttet. Landsbyggefonden har tilkendegivet er villige til at kigge på ansøgningen for derefter at afgøre om trækningsret er en mulighed.

Økonomi

Den samlede budgetterede anlægssum er på 3.880.924 kr. og der er afholdt udgifter for 3.426.738 kr. Der er optaget lån realkreditlån for 2.698.000 kr., resten af finansieringen vil med dette forslag blive dækket gennem trækningsretsmidler for 729.000 kr.

Beboerne er pr. november 2023 varslet den godkendte stigning på 173.000 kr., svarende til en gennemsnitlig lejestigning på 3,5 % af boligafgiften.

Såfremt forslaget ikke godkendes i både OB og ansøgningen efterfølgende LBF, vil der skulle optages et nyt lån på 729.000 kr. med en forventet ydelse beregnet pr. 6. marts 2024 på 45.116 kr., svarende til en stigning i forbedringstillæg for altaner på 26 %. Det gennemsnitlige forbedringstillæg for altaner er på nuværende tidspunkt 515 kr. pr. måned Ændringen giver en ekstra gennemsnitlig stigning på 134 kr. pr. måned.

Beboerdemokratisk behandling

Altanprojektet har være fremlagt på beboermøde den 21. oktober 2020, og anlægsbudgettet er blevet vedtaget uden støtte fra trækningsret.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne undgår en yderligere stigning i deres forbedringstillæg.

Regler

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

Det kan yderligere oplyses at afdelingen fremstår som yderst velvedligeholdt og der er ingen forestående større renoveringer i den nære fremtid, det er blevet konstateret efter en 360 graders screening.

Implementering

Byggesagen er allerede afsluttet. Efter OB's godkendelse om tilskud, vil LBF blive søgt om at få trækingsretsmidlerne udbetalt.

Bilag:

[Afd. 81 - Altaner - Anlægsbudget med trækingsret.pdf](#)

10. Behandling - Afdeling 52; honorar til afdelingsbestyrelsen

Sagsnr.: S2024-02739

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 52 har hjemtaget de administrative opgaver fra fællesdriften i Høje Gladsaxe. Organisationsbestyrelsen (OB) skal derfor tage stilling til, om honoraret skal sættes op, så det følger andre lignende administrative afdelingsbestyrelser.

Behandling

Administrationen indstiller til OB, at honoraret til afdelingsbestyrelsen i afdeling 52 sættes op, så det følger andre lignende administrative afdelingsbestyrelser.

Sagsfremstilling

Efter ønske fra afdelingsbestyrelsen har afdeling 52 hjemtaget personaleledelsen over de ejendomsfunktionærer, som der er tilknyttet afdelingen fra fællesdriften. Endvidere er der afdelingsbestyrelsen hjemtaget opgaverne vedrørende flyttesyn og istandsættelse,

På denne baggrund vurderes det, at afdelingsbestyrelsen per 1. maj 2024 skal modtage fuldt honorar, så det følger andre lignende administrative afdelingsbestyrelser.

Økonomi

Ændringen betyder en årlig stigning på 138.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

OB blev på møde den 2. november 2022 orienteret via direktionsberetningen om, at honoraret til afdelingsbestyrelsen i afdeling 52 var reduceret til 1/3, da afdelingsbestyrelsen ikke havde ansvaret for personaleledelsen i afdelingen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

-

11. Behandling - Afdeling 54 - Trækningsret, tilskud til Energibesparende foranstaltninger

Sagsnr.: S2024-00718

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler tilskud til energieffektiviseringsprojekt ved udskiftning af belysning i samtlige af afdelingens 118 opgange.

Behandling

Byggeri, renovering og vedligeholdelsesudvalget (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at foreningen:

- a. Yder tilskud fra trækningsretten på op til 2,75 mio. kr., svarende til 66% af de samlede omkostninger.

Sagsfremstilling

Afdeling 54 er opført i 1967 og består af 944 boliger, beliggende Hedeparken 117-235 samt Magleparken 45-71 og 128-214, 2750 Ballerup.

Afdelingen ønsker at udskifte al eksisterende opgangs- og kældbelysning til ny energibesparende belysning med sensorer. Afdelingen har kørt et pilotprojekt, som har vist store besparelser og ønsker derfor hurtigst muligt at udskifte de resterende gamle lyskilder.

Afdelingen er velholdt og veldriftet med en dv-plan som ikke indeholder fremmedfinansiering de næste 30 år, hvorfor projektet behandles som et mindre enkeltstående projekt.

Økonomi

Projektets samlede anlægsøkonomi er budgetteret til 4,1 mio. kr.

Afdelingen har på dv-planen sparet ca. 1,4 mio. kr. op til projektet, som vil indgå i det samlede anlægsbudget.

Arbejderne kan i væsentlig grad betegnes som "Energibesparende foranstaltninger", som i henhold til boligforeningens politik for fremtidssikring kan opnå en støtte fra AAB's trækningsret i Landsbyggefonden på op til 66 %.

Afdelingens gennemsnitlige leje er 852 kr. pr. m² (2024), mens den i AAB i gennemsnit er 986 kr. pr. m² (2023).

Beboerdemokratisk behandling

Skriftlig behandlet i BRVU i april 2024.

Bestyrelsen ønsker snarest muligt at få fastlagt økonomien, herunder tilskud, så projektet kan igangsættes.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Projektet har til formål at minimere el-forbruget i afdelingens opgange med ny belysning/lyskilder og forventeligt nedsætte el-forbrug til belysning til opgange og kældre med ca. 75%.

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

Der søges tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i lov om almene boliger. I medfør af lov om almene boliger m.v. § 95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra ministeren for by, bolig og landdistrikter fastlagt regler om støtte efter lovens § 90.

Indstillingen er udformet i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne:
<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/fremtidssikring-af-aabs-boligafdelinger/>

Implementering

Hurtigst muligt herefter.

-

Bilag:

[Afd. 54 - 303116 - Lys og Lytte projekt - Anlægsbudget.pdf](#)

12. Behandling - nybyggeri (lukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

13. Behandling - Studietur 14. - 17. marts 2024; evaluering

Sagsnr.: S2023-05092

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal evaluere studieturen den 14. – 17. marts 2024 til Berlin og Magdeburg.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at evaluere studieturen.

Sagsfremstilling

Studieturen fandt sted fra 14. – 17. marts 2024.

Deltagere (13 personer):

- OB
- Direktionen
- Chef for direktionssekretariatet
- Direktionssekretæren
- Chef for Byggeri, Ejendomsdrift & Vedligehold
- Fagchef for Byggeri & Vedligehold
- Seniorprojektleder Byggeri & Vedligehold

Formål med studieturen

Formålet var at få ideer og erfaringer fra henholdsvis Berlin og Magdeburg forhold til at byplanlægge og bygge blandede byområder og drive almene, non-profit boligorganisationer.

Økonomi

Studietursomkostninger:

17.380 kr. pr. person, i alt 226.000 kr. (budget 400.000 kr.)

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

-

14. Behandling - Repræsentantskabets besigtigelsestur 20. marts 2024; evaluering

Sagsnr.: S2016-00345

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Repræsentantskabets besigtigelsestur den 20. marts 2024 gik til UN17 Village med efterfølgende middag på Crown Plaza.

Behandling

Det indstilles at evaluere repræsentantskabets besigtigelsestur den 20. marts 2024.

Sagsfremstilling

Repræsentantskabets besigtigelsestur fandt sted den 20. marts 2024, hvor AAB's samarbejdspartner NREP viste [UN17 Village](#) frem, som er det første byggeri i verden, der er skabt ud fra en komplet metode, der adresserer og inkorporerer FN's 17 verdensmål i én helhedsløsning. Herudover fortalte de om et kommende træbyggeri i Nordhavn.

Efterfølgende var der arrangeret middag på Crown Plaza, Copenhagen Towers, Ørestads Boulevard 114-118, 2300 København S.

I forbindelse med middagen blev årets jubilæumslegat overrakt.

Økonomi

Ca. 125.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for besigtigelsesturen blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 22. november 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

-

-

15. Behandling - Ordinært repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024; dagsorden

Sagsnr.: S2016-00343

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

Resume

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB, at godkende:

- a. Dagsorden for repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024
- b. Mødedatoer for repræsentantskabet i 2025
 - 12. marts 2025 (besigtigelsestur)
 - 14. maj 2025 eller 11. juni 2025?
 - 12. november 2025.

Sagsfremstilling

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024.

Mødet afholdes i HK Hovedstadens mødesal, Svend Aukens Plads 11, stuen, 2300 København S. Der er truffet aftale om parkering i kælderen.

Der serveres en lettere anretning fra kl. 18.00.

Som dirigent for mødet foreslås, efter nærmere aftale med formandskabet, en anerkendt advokat med kendskab til den almene boligsektor.

Økonomi

Ca. 85.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmøde blev fastlagt af repræsentantskabet ved skriftlig behandling den 7. august 2023.

OB besluttede den 6. december 2023, at muligheden for at medtage en gæst uden stemme- og taleret, ikke har øget interessen for arbejdet i repræsentantskabet, hvorfor ordningen ikke gøres permanent (ved en vedtægtsændring). Det er derfor ikke muligt at medbringe en gæst.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet fastlægger den overordnede retning for boligforeningens virke.

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

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

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

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 dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan indkaldelsen ikke sendes digitalt.

Vedtægter

Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden seks måneder efter regnskabsårets afslutning.

Dagsorden for mødet skal omfatte følgende punkter

- 1. Valg af dirigent*
- 2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år*
- 3. Endelig godkendelse af Boligforeningen AAB's og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning*
- 4. Behandling af eventuelt indkomne forslag*
- 5. Valg af formand, næstformand samt organisationsbestyrelsesmedlemmer*
- 6. Valg af revisor*
- 7. Eventuelt*

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

Implementering

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 15. maj 2024. Der udsendes samtidig sms om, at indkaldelsen er udsendt.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 29. maj 2024 kl. 12.00.

Endelig dagsorden udsendes elektronisk den 4. juni 2024. Der udsendes samtidig sms om, at den endelige dagsorden er udsendt (er samtidig en reminder om mødet).

-

Bilag:

[PUBLICERET - Repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024 D2024-161563 1.0.pdf](#)

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

16. Behandling - Politiske udvalg - Udpegning af medlemmer fra OB

Sagsnr.: S2018-02496

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte fordelingen af udvalgsposter i repræsentantskabets og OB's udvalg.

Behandling

Det indstilles, at OB drøfter fordelingen af udvalgsposter mellem OB's medlemmer, herunder udpeger formænd/-kvinder for udvalgene.

Sagsfremstilling

På ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 12. marts 2024 blev Kenneth Damm, afdeling 13, valgt som nyt medlem i OB i stedet for Jannis Dimitrios Tsatsaris, afdeling 28/30.

Kenneth Damm er udpeget som repræsentantskabsmedlem i udvalget Økonomi og Drift i afdelingerne (ØDA), hvorfor Kenneth udtræder af udvalget, og at repræsentantskabet på førstkommende møde skal udpege et nyt medlem til denne post.

Jannis Dimitrios Tsatsaris var medlem af udvalget Beboere og udlejning (BU).

Der afholdes ikke udvalgsmøder før repræsentantskabsmødet i juni, hvorfor det indstilles, at Kenneth Damm formelt indtræder i BU, som OB-medlem, frem til første OB-møde efter repræsentantskabsmødet, hvor OB har mulighed for at drøfte fordelingen af udvalgsposter.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet har på sit ekstraordinære møde den 12. marts 2024 valgt et nyt medlem til OB. Kenneth Damm, afdeling 13, blev valgt som nyt medlem i OB i stedet for Jannis Dimitrios Tsatsaris, afdeling 28/30. Jannis Dimitrios Tsatsaris var medlem af udvalget Beboere og udlejning (BU)

OB skal drøfte, hvem, der skal indtræde i udvalget, samt om der herudover skal ske ændringer i OB-udpegninger, ligesom formandsposterne, er til drøftelse, når der sker konstituering efter nyvalg til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Udvalgene er nedsat i medfør af repræsentantskabets forretningsorden § 5, stk. 2. Efter stk. 4 skal formanden for de enkelte udvalg udpeges blandt OB's medlemmer. OB udpeger formanden for udvalget på førstkommende møde efter valg har fundet sted.

Implementering

Administrationens udvalgssekretærer vil kontakte de valgte udvalgsformænd/-kvinder for at aftale mødeplan og drøfte arbejds nærmere tilrettelæggelse.

-

Bilag:

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

[Liste over udvalg 2024 2025 4.0.pdf](#)

17. Godkendelse - Årsberetning 2023

Sagsnr.: S2017-00164

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler godkendelse af årsberetningen for 2023.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende årsberetningen for 2023.

Sagsfremstilling

Årsberetningen er struktureret efter kravene i driftsbekendtgørelsen, dvs. en kortfattet opsummering af AAB's aktiviteter i 2023 og forventninger til 2024.

Årsberetningen er inddelt i fire overordnede afsnit:

- Indledning – 'AAB 2023 kort fortalt'
- Opfølgning på forventninger til 2023
- AAB's forventninger og tiltag 2024-2028
- Økonomiske nøgletal.

Økonomi

Der er ingen økonomisk konsekvens ved årsberetningen.

Beboerdemokratisk behandling

Det er OB, der på vegne af boligforeningen afgiver årsberetningen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årsberetningen giver afdelingerne/beboerne information om, hvad der er sket i AAB i 2023, og hvad målene for de kommende år er.

Regler

Bekendtgørelse Nr. 70 af 26. januar 2018 angiver hvad årsberetningen for almene boligforeninger skal indeholde:

'§ 73. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisations bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den

økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:

1) Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.

2) Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.

3) Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.

4) De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 13, stk. 6.

5) Forhold, som revisor måtte have påtalt.'

Implementering

Årsberetningen bliver endeligt behandlet af repræsentantskabet sammen med årsregnskabet for foreningen på repræsentantskabsmødet i 12. juni 2024.

Bilag:

[AAB-Årsberetning_23.pdf](#)

18. Godkendelse - Årsregnskaber 2023; afdelingerne

Sagsnr.: S2018-00838

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskaberne for afdelingerne er udarbejdet og underskrevet af administrationen og AAB's revisor PwC. Regnskabsåret har været præget af at udgifterne generelt har bidt sig fast på et betydeligt højere niveau forårsaget af inflation og lønpres i især 2022. Det stigende renteniveau har til gengæld givet et positivt bidrag med en realiseret rente på 2,66 %.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsstyrelsen (OB) at godkende afdelingernes årsregnskaber for 2023.

Sagsfremstilling

Der er af revisionen godkendt følgende 114 regnskaber for 2023:

AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.
1	16	34	50	65	80	96	112
2	17	35	51	66	81	97	113
3	18	36	52	67	82	98	114
4	19	37	53	68	83	99	115
5	20	38	54	69	84	100	117
6	21	39	55	70	85	101	118
7	22	40	56	71	86	102	121
8	23	41	57	72	87	103	1566
9	25	42	58	73	88	105	1580
10	26	43	59	74	89	106	
11	27	45	60	75	90	107	
12	28	46	61	76	92	108	
13	31	47	62	77	93	109	
14	32	48	63	78	94	110	
15	33	49	64	79	95	111	

Der er for første gang udarbejdet regnskab vedrørende den nybyggede afdeling 109, Vesterfælledvej 92-94, København V.

For revisionens bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber henvises til revisionsprotokollen, der fremlægges til behandling på mødet.

Årets resultater fordeler sig således:

- 72 afdelinger har overskud på mere end to procent af huslejen (2022=79)
- 33 afdelinger har resultat på mellem +/- to procent af huslejen (2022=26)
- 5 afdelinger har underskud på mere end to procent af huslejen (2022=4)

Der henvises i øvrigt til notat og afvigelsesrapport. Året er negativt præget af højere prisniveau generelt, højere kommunal opkrævning af renovation og positivt påvirket af højere renteniveau. Rentesatsen er realiseret til 2,64 % og afdelingernes merrenteindtægt af opsparede midler er ca. 39 mio. kr.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Alle regnskaber er sendt til digital godkendelse i afdelingernes bestyrelser, bortset fra de bestyrelsesløse afdelinger 4, 51, 57, 59, 62, 64, 87, 93/94, 95, 98/99, 113, 118 og ejerforeninger afdeling 1566 og afdeling 1580. Afdeling 6, 12, 19, 34, 40, 55 og 86 har regnskab til godkendelse på afdelingsmødet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årsresultat for 2024 indregnes i budget for 2024 og frem, hvorved resultatet får indflydelse på den fremtidige husleje.

Regler

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

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

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

...

Driftsbekendtgørelsen § 12, stk. 1:

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

Underskriftsreglerne er nærmere beskrevet i [afdelingshåndbogen](#).

Implementering

Regnskaber indberettes til Landsbyggefonden inden 31. maj 2024.

-

Bilag:

[Notat - årsregnskab 2023; afdelingerne.pdf](#)

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

[Afvigelsesforklaringsrapport 2023.pdf](#)

19. Godkendelse - Egenkontrolrapport 2023, revisionsprotokol vedr. egenkontrol 2023 og mål vedrørende 2024

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Egenkontrolrapporten for 2023 viser en tilbagegang i målopfyldelsen i forhold til forrige rapport, hvilket ikke er tilfredsstillende.

En del af forklaringen kan tilskrives de skærpende målepunkter vi vedtog sidste år, men rapporter viser klart et forbedringspotentiale, som vi ønsker at indfri i arbejdet med "Fremtidens AAB", hvor der netop vil blive set på modellerne for hvor meget ansvar bestyrelserne lokalt påtager sig.

Målepunkterne foreslås fastholdt for 2024.

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under dette punkt.

Godkendelse

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

- Egenkontrolrapporten for 2023
- Underskriver protokollen digitalt
- Målepunkterne for 2024

Sagsfremstilling

Egenkontrolrapporten for 2022 er opdelt i fem hovedoverskrifter med samlet set 15 målepunkter. Resultatet viser, at fem målepunkter er røde for administrative afdelinger mens to er røde for parlamentariske afdelinger.

#	Målpunkter	Administrative afdelinger	Parlamentariske afdelinger
A	Effektivisering		
a. 1	Effektivitet og produktivitet i AAB's afdelinger.	○	○
B	Egenkontrol		
b. 1.1	Fejl i den decentrale forvaltning - Sygdomsregistrering	○	○
b. 1.2	Fejl i den decentrale forvaltning - Overholdelse af overenskomst	○	○
b. 1.3	Fejl i den decentrale forvaltning - Bestyrelsesuddannelsen	○	○
b. 1.4	Fejl i den decentrale forvaltning - Niveaueet af sving	○	○
b. 1.5	Implementering af anbefalet kontrolniveau	○	○
b. 2.1	Egenkontrol i administrationen	○	○
b. 2.2	Egenkontrol i administrationen - Politikker og forretningsgange	○	○
b. 2.3	Egenkontrolskemaet	○	○
b. 2.4	Egenkontrol - Ikke-afholdt ferie	○	○
C	Økonomisk situation		
c. 1	Rangdeling af afdelinger	○	○
c. 2	Rangdeling af afdelinger - Henlæggelser indvendig vedligehold	○	○
D	Sparsommelighed		
d. 1	Forretningsgange der fremmer sparsommelighed - Beboerapp	○	○
d. 2	Effektiviseringsprojekter	○	○
E	Tomgang		
e.1	Tab pga. udlejningsbesvær og fejl ift. budgetteret husleje	○	○

De røde punkter vedrører:

- For få afdelinger indberetter sygdom og fravær korrekt
- En sag hvor grundet en fejlvurdering har overtrådt en overenskomst

- For få administrative bestyrelsesmedlemmer har taget bestyrelsesuddannelsen i forhold til målsætningen
- Besvarelserne i afdelingernes egenkontrol opfylder ikke målsætningen for administrative afdelinger
- Der udbetales og hensættes til ikke-afholdt ferie i større omfang end målsætning i administrative afdelinger
- Tomgangen har været for høj i 2023 i AAB i forhold til målsætning

Rapporten beskriver de tiltag og handlinger vi tager, for at undgå lignende sager og resultater i næste års egenkontrol.

Målepunkterne fastholdes til 2024, da vi ikke er tilfreds med den nuværende målopfyldelse.

Revisionens bemærkninger:

”Vi er enige med ledelsen i, at der er områder i egenkontrolrapporten for 2023, som ikke er tilfredsstillende ud fra målopfyldelsen. Vi er ligeledes enige i, at der fortsat skal være fokus på de områder, hvor egenkontrollen ikke udviser tilfredsstillende resultater.

Vi har gennem de seneste år oplevet, at opstillede mål og kriterier for målopfyldelse er blevet klarere defineret, hvilket vi ser som en positiv udvikling. Denne udvikling er fortsat i 2023 egenkontrolrapporten. Det er fortsat vores vurdering, at de resultater i egenkontrollen, der viser at ikke alle mål er opfyldt, skal ses om en konsekvens af, at AAB fastholder og indfører løbende skærpelse målsætningerne, og det derved bliver sværere at opnå fuld målopfyldelse. Vi ser fortsat dette som et positivt tegn på, at ledelsen arbejder for at styrke og forbedre AAB.

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

Økonomi

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

Beboerdemokratisk behandling

Målepunkterne for egenkontrollen 2023 blev vedtaget på OB-mødet 1. marts 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

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

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

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

Regler

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

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

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

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

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

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

Implementering

Protokollen sendes til underskrift senest en uge efter godkendelsen på mødet.

-

Bilag:

[Egenkontrolrapport 2023.pdf](#)

[AAB - Protokollat egenkontrol 2023v2.pdf](#)

[Egenkontrol - målepunkter 2024.pdf](#)

20. Godkendelse - Politik for informationssikkerhed

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

RU ønskede en anden fremstilling af de tre politikker der blev fremlagt på sidste møde. Politikkerne er derfor omskrevet til en informationssikkerhedspolitik der er til godkendelse.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende informationssikkerhedspolitikken.

Sagsfremstilling

Der er krav til at alle i AAB årligt informeres og forholde sig en informationssikkerhedspolitik. Derudover arbejder IT med at implementere CIS18 for at øge AAB's cybersikkerhed hvor træning og oplysning af medarbejdere også er et krav.

For at imødekommer ovenstående krav udarbejder IT en lang række politikker som også er et led i implementeringen af CIS18. Den første politik er informationssikkerhedspolitikken.

Økonomi

Beboerdemokratisk behandling

Drøftet i RU den 24. januar 2024 og 17. april 2024, Godkendes af OB

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingsbestyrelsen, lokaltansatte og tredjepart skal efterleve politikken.

Regler

Implementering

Politikken vil efter en OB godkendelse blive publiceret på AABs intranet samt komme i næste nummer af bestyrelsesnyt og AAB-informere til ejendomsfunktionærerne.

-

Bilag:

[Informationssikkerhedspolitik.pdf](#)

[Bilag 1 til AABs informationssikkerhedspolitik.pdf](#)

21. Godkendelse - Revision af politik for forebyggelse af tomgang

Sagsnr.: S2021-00101

Sagsbehandler: Rikke Thy (RTH)

Resume

Boligforeningen AAB reviderer med jævne mellemrum gældende politikker. Efter planen skal politik for forebyggelse af tomgang revideres. Der lægges op til en gennemskrivning af politikken med yderligere tiltag for forebyggelse og nyt afsnit i forhold til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Godkendelse

Udvalget Beboer og udlejning (BU), indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende revideret politik og tiltag.

Sagsfremstilling

Tomgangsperioder kan medføre huslejstigninger og derfor er forebyggelse af tomgang et vigtigt fokuspunkt for administrationen. Følgende tiltag er tilføjet politikken.

- Målrettet indsats for at minimere tilbud af flere omgange til de boligsøgende
- Øget fokus på digitalisering i forbindelse med tilbud og efterfølgende tildeling af bolig
- Øget fokus på kvalitet og dermed minimere fejl, der kan foranledige tomgang
- Overblik over tomgang foranlediget af fejlekspeditioner, udlejningsbesvær og eller andre årsager til tomgang

Økonomi

Dispositionsfonden dækker omkostninger ved udlejningsbesvær.

De øvrige beboeres husleje risikerer at blive ramt.

Der kan være risiko for genhusningsomkostninger.

Tomgang kan betyde budgetoverskridelse i helhedsplaner.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen er behandlet i BU den 18. april 2024 uden yderligere bemærkninger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Tomgang kan ramme huslejen og skabe utryghed hvis afdelingen har mange tomme boliger.

Regler

Almenboligloven

Implementering

Inden for en måned efter referatets godkendelse lægges politikken på intranettet og kommunikeres i førstkommende Bestyrelsesnyt, at politikken er revideret.

-

Bilag:

[Politik for forebyggelse af tomgang.pdf](#)

22. Godkendelse - Revision af politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer

Sagsnr.: S2021-00089

Sagsbehandler: Rikke Thy (RTH)

Resume

Boligforeningen AAB reviderer med jævne mellemrum gældende politikker. Efter planen skal politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer revideres. Der lægges op til, at politikken bevares i sin nuværende form med små ændringer samt tilføjelse af nyt afsnit om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Godkendelse

Udvalget Beboer og udlejning (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende revideret politik.

Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB's politik for udlejning af bi-lejemål og fællesarealer er senest revideret i foråret 2021, og skal nu revideres igen.

Politikken definerer de overordnede rammer og hensyn, der gælder ved udlejning af bi-lejemål og fællesarealer.

Økonomi

Afdelingsmødet fastsætter lejeprisen for bi-lejemål og fællesarealer. Typisk vil udlejning af bi-lejemål og fælleslokaler ikke være kostægte, men fordi afdelingsmødet fastsætter prisen til et symbolsk beløb. Den reelle driftsomkostning betaler beboerne i fællesskab over huslejen.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen er behandlet i BU den 18. april 2024 uden yderligere bemærkninger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Bi-lejemål og fælleslokaler er et gode for beboerne. Det er også beboerne, der betaler for denne gode og derfor også dem, der skal have adgang til at anvende bi-lejemål og fælleslokaler inden for regler, som fastsættes af afdelingsmødet.

Regler

Almenboligloven

Vejledning om drift af almene boliger m.v. afsnit 17.

Implementering

Inden for en måned efter referatets godkendelse lægges politikken på intranettet og kommunikeres i førstkommande Bestyrelsesnyt, at politikken er revideret.

-

Bilag:

[Politik for udlejning af bilejemål og fællesarealer.pdf](#)

23. Godkendelse - Finansiering af altansager mv.

Sagsnr.: S2024-01509

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Det foreslås at ændre beboernes betaling i forbindelse med byggesager, hvor der sker en etablering af nyt bygningsselement og som kun omfatter nogle lejemål i en afdeling. Betalingen foreslås ændret fra et tidsbegrænset forbedringstillæg til en permanent forbedringstillæg for de pågældende lejemål, således at der fremadrettet indbetales til løbende vedligehold og opspares til renovering af eksempelvis altaner af de beboere, der har fået altan.

Behandling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at beboernes betaling i byggesager, hvor der sker en etablering af nyt bygningsselement og som kun omfatter nogle lejemål, fremadrettet sker via et permanent forbedringstillæg.

Sagsfremstilling

Byggesager, hvor der sker en etablering af nyt bygningsselement og som kun omfatter nogle lejemål i en afdeling, eksempelvis ved etablering af nye altaner historisk blevet finansieret via et forbedringstillæg for den enkelte beboer. Forbedringstillægget er blevet betalt i den årrække, som lånet til sagen har varet, typisk i 30 år. Dette gør, at huslejeforhøjelsen som forbedringstillæg bortfalder, når lånet er betalt tilbage.

For sager finansieret via forbedringstillæg er der således ingen finansiering af løbende vedligehold eller opsparring til renovering. Når behovet for vedligeholdelse eller renovering opstår betales det via huslejeforhøjelse.

Det foreslås derfor, at finansieringen i disse sager fremadrettet sker via en permanent forbedringstillæg.

Økonomi

Det sikres, at der også efter at den oprindelige anskaffelsesudgift er betalt, sker en huslejebetaling der kan dække det løbende vedligehold og renovering.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet i RU 17. april 2024, der indstiller til godkendelse i OB 8. maj 2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboere, der har fået eksempelvis ny altan, kommer til at betale en permanent forhøjelse af huslejen, så også efterfølgende vedligehold og renovering betales af dem og ikke hele afdelingen.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

§ 80. Boliglejen skal fordeles på afdelingens boliger under hensyn til disses indbyrdes brugsværdi.

§ 81. Lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles på boligerne med den samme procentsats, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi opretholdes.

Stk. 2. Lejeforhøjelser som følge af moderniserings- og forbedringsarbejder fordeles som nævnt i stk. 1, forudsat at arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Implementering

I Implementeres alle sager fremadrettet umiddelbart efter godkendelse.

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Afd. 81 - Altaner - Anlægsbudget med trækingsret.pdf](#)

[Godkendt Afd. 81 - Altaner - Anlægsbudget 21-10-2020.pdf](#)

24. Efterretning - Forsikringsårsrapport 2023

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Forsikringsårsrapporten viser, at udbetalingerne i 2023 var på 10,4 mio. kr., hvilket er 9,1 mio. kr. lavere end i 2021, og det laveste i mange år. Udbetalingerne er i årene 2018-2022 under indbetalt præmie. Præmien i 2022 udgjorde 24,5 mio. kr.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

I 'AAB's statusrapport 2023' fra Willis (WTW) er oplyst de væsentligste forhold vedrørende AAB's forsikringsvilkår og skader i det forgangne år.

Skadesudviklingen fremgår af skemaet og af bilaget side 25. Her ses udbetalingerne for årene 2019 til 2023. Udbetalingerne har alle år ligget under det enkelte års præmiebetaling.

Tallene viser, at særligt brandskade, rørskade og vandskade er meget høje. Specifikation af de største skader findes i bilag.

Skadestatistik - bygning

Den angivne udgift dækker over udbetalt erstatning inklusive eventuelle afsatte reservebeløb.

(Kr. tusinde)	2019		2020		2021		2022		2023		I alt		Gennemsnit pr. år	
	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal	Udgift	Antal
Anden skade	398	26	632	30	694	25	500	19	326	25	2.550	125	510	25,0
Brandskade	4.077	27	5.837	24	9.847	22	3.656	13	3.492	29	26.910	115	5.382	23,0
Husejeransvar	5	6	34	4	-	7	42	7	1.273	9	1.354	33	271	6,6
Rørskade	2.713	37	968	28	2.013	37	1.410	39	2.545	39	9.649	180	1.930	36,0
Stormskade	74	10	175	14	30	2	962	33	542	28	1.784	87	357	17,4
Glas & sanitet	367	66	294	66	342	74	407	70	480	72	1.889	348	378	69,6
Svamp & insekt	217	7	80	4	145	5	98	3	840	7	1.380	26	276	5,2
Tyveri	338	47	328	42	227	25	282	26	342	26	1.517	166	303	33,2
Hærværk	347	33	160	31	73	12	191	16	210	16	981	108	196	21,6
Vandskade	4.179	106	4.234	100	4.980	110	3.733	107	5.706	126	22.831	549	4.566	109,8
I alt	12.715	365	12.742	343	18.351	319	11.282	333	15.755	377	70.845	1.737	14.169	347,4

"Anden skade" dækker over skadestyper, som ikke er angivet, eksempelvis påkørsel, død beboer, osv.

AAB's forsikringselskab har fra 1. januar 2021 været Protector.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

OB orienteres årligt om skadestatistikken, som led i arbejdet med risikobegrænsning, og for at sikre, at foreningen er tilstrækkeligt forsikret.

RU behandlede indstillingen i 2021 og bad om, at administrationen i 2022 ville tage et møde med AAB's nye forsikringsselskab og Willis, og aftale gentagelse af skadesgennemgang af de enkelte afdelinger. Dette er aftalt til efteråret 2022. Mødet blev ikke afholdt i 2022 og 2023. På seneste møde med Willis i 2024 er det aftalt at mødet afholdes umiddelbart efter det kommende udbud.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

Først og fremmet skal det være trygt at bo i AAB's afdelinger. En høj forsikringspræmie slår direkte igennem på huslejen.

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

Regler

Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol, samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger, jf. driftsbekendtgørelsens § 13.

OB skal gennemgå forsikringerne og overbevise sig om, at foreningen er tilstrækkeligt forsikret mod almindelige og særlige risici, jf. OB's forretningsorden § 1, stk. 7.

Implementering

Ikke aktuel.

-

Bilag:

[AAB - Statusrapport 2023.pdf](#)

25. Efterretning - Status rammeaftale Ishøj Kommune

Sagsnr.: S2017-01013

Sagsbehandler: Rikke Thy (RTH)

Resume

Nuværende udlejningsaftale med Ishøj Kommune er i princippet udløbet og der har været forhandlinger i gang, omkring en ny ramme samt udmøntningsaftale, igennem det seneste år. Der er gået hårknude i forhandlingerne om en ny aftale.

Indstilling

Udvalget Beboer og udlejning (BU), indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Nuværende udlejningsaftale er udløbet og der har igennem det sidste år, været forhandlinger frem og tilbage mellem de enkelte boligforeninger/boligselskaber i Ishøj Kommune, dog uden man er kommet til enighed om en ny aftale. Senest har Ishøj Kommune præsenteret et udkast til en rammeaftale, som alle boligforeninger/boligselskaber har forkastet.

Foranlediget af den lange proces og hårknude for alle almene boligforeninger / boligselskaber under Ishøj Kommune, er de forskellige parter FA09, DAB, KAB, Lejerbo samt Bo-Vest gået i dialog med BL om udarbejdelse af en fælles rammeaftale for området.

Der har ligeledes været afholdt informationsmøde for OB i de forskellige boligforeninger / boligselskaber i BL med et indblik i historikken herunder særligt om den nuværende aftale omkring 100% kommunal anvisning. Ligeledes områdets udpegelse som parallelsamfund herunder Vejleåparken afdeling 55 og fælles tiltag for at undgå, at området herunder Vejleåparken bliver underlagt som omdannelsesområde.

Definition på parallelsamfund – mindst 1.000 beboere, minimum 50% beboere med ikke vestlig baggrund, minimum 2 ud af 4 øvrige kriterier, minimum 40% udenfor arbejdsmarkedet, 3 x landsgennemsnit af dømte, 60 % har grundskole som højeste uddannelse, gennemsnitsindtægt er mindre end 55 % af regionsgennemsnit.

Definition på omdannelsesområde – Udpegede parallelsamfund, der har været udpeget 5 år i træk.

Økonomi

Ikke relevant på nuværende tidspunkt.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen er taget til efterretning i BU den 18. april 2024 uden yderligere bemærkninger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant på nuværende tidspunkt.

Regler

Ikke relevant.

Implementering

Ikke relevant.

-

26. Efterretning - Boligsocial årsrapport 2023

Sagsnr.: S2020-03315

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

I den boligsociale årsrapport afrapporteres der på de sociale indsatser, der modtager økonomisk støtte fra AAB's dispositionsfond, samt på de indsatser, der knytter sig til fysisk og social samtænkning i AAB's bygge- og renoveringsprojekter. Den boligsociale årsrapport 2023 viser, at året i store træk var et driftsår, hvor der generelt blev lavet meget meningsfuldt boligsocialt arbejde og gennemført både større og mindre beboerinddragelses- og genhusningsforløb i flere af vores renoverings- og nybyggerprojekter.

Efterretning

Udvalget Beboer og udlejning (BU), indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

I 2023 modtog seks boligsociale helhedsplaner og to boligsociale minihelhedsplaner økonomisk tilskud fra AAB.

Af udvalgte resultater blandt det helhedsplaner som AAB deltager i, kan blandt andet nævnes:

- I 2023 blev der gennemført mindst 630 beboerrådgivninger og brobygninger i fire ud af de fem boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i.
- I 2023 blev 212 børn og unge fra de boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i, guidet og/eller fastholdt i et fritids- eller foreningstilbud
- I 2023 har de boligsociale helhedsplaner, som AAB deltager i, bidraget til at få hhv. 150 unge i lommepengejob og 100 unge i fritidsjob.

Udover involvering i og drift af de boligsociale helheds- og minihelhedsplaner, har både beboerkoordinationsopgaver og beboerinvolvering i forbindelse med flere af vores bygge- og renoveringssager også fyldt meget i 2023.

Men der har også været igangsat andre typer af sociale indsatser i 2023. Det drejer sig blandt andet om udvikling og gennemførelse af et pilotprojekt i AAB's nybyggede afdeling 109 i Carlsberg Byen, hvor 10 unge studerende fik mulighed for at blive fællesskabsambassadører og bidrage til at lægge grunden for det fremtidige fælles liv i afdelingen. Herudover blev projektet '49 Åbne Døre' også for alvor skudt i gang i løbet af 2023 med en lang række aktiviteter i afdeling 49 i Københavns Nordvest kvarter.

Økonomi

I 2023 støttede dispositionsfonden seks boligsociale helhedsplaner og to boligsociale minihelhedsplaner med i alt ca. 1.500.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen er behandlet i BU den 18. april 2024 uden yderligere bemærkninger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En boligsocial indsats er i udgangspunktet målrettet beboere, der på den ene eller anden måde er socialt udsatte. At være en del af en boligsocial helhedsplan kan derfor have en stor positiv betydning for den gruppe af beboere, hvad enten det drejer sig om en indsats rettet mod at hjælpe en ung med at komme i et fritidsjob eller at støtte en voksen i sin forælderrolle. Men nogle boligsociale aktiviteter kan herudover også bidrage til at skabe større fællesskab på tværs af

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

generationer og kulturelle baggrunde i en afdeling og dermed have en afsmittende effekt på alle beboere i afdelingen.

Regler

Politik for finansiering af sociale indsatser:

<https://aabnet.aab.dk/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/Finansiering-af-sociale-indsatser>

Politik for alment socialt ansvar:

https://aab.dk/wp-content/uploads/2021/08/2017-09-22_Politik_for_alment_socialt_ansvar.pdf

Implementering

Årsrapporten lægges på aab.dk og bliver derudover omtalt i et kommende Bestyrelsesnyt.

-

Bilag:

[AAB-BoligsocialÅrsrapport_050423_v2.pdf](#)

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

27. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

28. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

I. Eksterne forhold og politik

Strategiarbejde: On-boarding af nyvalgte; status

Punktet omkring on-boarding af nyvalgte blev behandlet på organisationsbestyrelsens møde i oktober 2023.

Afdelingsmødeprocessen for foråret afsluttes i maj. Administrationen indstiller derfor til, at vi afventer at gøre status på "on boarding af nyvalgte" i Beboerdemokratisk Udvalg (BU) juni 2024.

Administrationen foreslår, at punktet behandles som efterretningspunkt i Udvalget for Beboerdemokrati i juni og tages med på organisationsbestyrelsesmødet i september 2024.

Digitaliseringsstrategi; status

Punktet omkring digitaliseringsstrategien udskydes til mødet i september 2024.

Styringsdialogmøde med Københavns Kommune; status

Den 10. april 2024 var vi indkaldt til styringsdialogmøde med Københavns Kommune. Kommunen udtrykte tilfredshed med samarbejdet. Det eneste mindre kritikpunkt var, at vi ikke nåede at advisere KK inden en beboer i en af ungdomsboligerne i afdeling 25 havde kontaktede Københavns Kommunen, inden vi nåede at orientere kommunen om, at alle beboerne i ungdomsboligerne havde fået tilbudt genhusning.

II. Andet

Afdeling 18 – LBF besigtigelse

Den 4. november 2023 indsendte AAB en ansøgning om prækvalifikation til Landsbyggefonden med anmodning om renoveringsstøtte på i alt ca. 312 mio. kr. for den samlede helhedsplan. Rådgivernes vurdering var på daværende tidspunkt, at ca. 138 mio.kr. burde kunne støttes af Landsbyggefonden.

Den 9. februar 2024 gjorde Landsbyggefonden pr. brev AAB opmærksom på, at der er kommet ændringer til bl.a. Driftsstøtteregulativet på baggrund af Grøn Boligaftale og en ny fond for blandede byer pr. 1. juli 2022. Administrationen blev gjort opmærksom på, at den maksimale økonomiske ramme for, hvad Landsbyggefonden eventuelt kan give i renoveringsstøtte, i fald der er belæg herfor iht. Landsbyggefondens retningslinjer, nu er ca. 81,5 mio.kr.

Den 16. april 2024 besigtigede Landsbyggefonden afdeling 18. På gennemgangen meddelte Landsbyggefonden, at afdelingen er prækvalificeret til renoveringsstøtte, men at støttemulighederne som nævnt er ændret, og at AAB skal bidrage med et væsentligt højere beløb til sagen. Som følge af besigtigelsen er udkastet fra Landsbyggefonden, at sagen ikke opnår mere end 68 mio. kr. i støtte. Den samlede helhedsplan er som udgangspunkt stadig på ca. 312 mio. kr.

Fiber – TDC NET

Efter udmeldingen den 19. april omkring fiber fra TDC NET til alle afdelinger, har fire afdelinger henvendt sig med ønsket om at komme i dialog med TDC NET.

Administrationen vil udsende en mail til de afdelinger, som har mulighed for at få TDC NET fiber i 2024. Mailen vil kort beskrive afdelingens mulighed i forbindelse med fiber samt at afdelingen vil blive kontaktet af TDC NET inden for nærmeste fremtid.

III. Interne forhold og HR

Arbejdspladsvurdering (APV) administrationen; status

I april 2024 foretog vi den lovpligtige APV. Grundlæggende viser APV'en, at der er et godt arbejdsmiljø i administrationen på Havneholmen, idet den generelle tilfredshed er steget på alle punkter siden målingen i 2022. Ligeledes er svarprocenten væsentligt højere i 2024 (86 %) end i 2022 (72%).

Der er dog flere forhold, der skal arbejdes videre med i den kommende periode, hvor der følges op med konkrete handlingsplaner i de berørte områder, ligesom vi har et ønske om at kommunikere mere aktivt ud mod afdelingerne, har vi også fået kortlagt et behov for at arbejde med den interne kommunikation omkring processerne og beslutningerne i organisationsbestyrelsen og de underliggende udvalg.

Arbejdspladsvurdering (APV) lokalt; status

I april 2024 foretog vi den lovpligtige APV. Grundlæggende viser APV'en, at der er et godt arbejdsmiljø i de lokale afdelinger. Det skal dog nævnes, at målingens resultat ikke er helt på højde med målingen fra 2021. Svarprocenten for 2024 er på 81%.

Ejendomsfunktionærernes temadag; status

Den 18. april 2024 afholdt administrationen den årlige temadag for ejendomsfunktionærerne. 99 ejendomsfunktionærer havde tilmeldt sig dagen. Programmet for dagen bestod af valg til arbejdsmiljøgrupperne, et oplæg fra BL om "at arbejde i den almene sektor", Psyk Info havde et oplæg omkring "Psyisk sårbare" som blev fulgt op af et oplæg med konkrete tiltag for psykisk sårbare beboere fra Marianne Heick fra jura sammen med den sociale vicevært Stine Krieger. Alt i alt har tilbagemeldingen fra dagen været god.

Tidsregistrering – nye lovkrav; status

Den 1. juli 2024 træder et EU-direktiv om arbejdstidsregistrering i kraft. Direktivet stiller krav til at alle medarbejdere registrerer deres arbejdstid. Medarbejdere i det højere ledelseslag, visse akademikere, senioradvokater og andre, som har en betydelig grad af frihed og selvstændighed i udførelsen af arbejdet kan dog undtages, idet de defineres som selvtilrettelæggere. Af administrative hensyn har vi besluttet, at ledere (LT/LTU) og driftsledere defineres som selvtilrettelæggere, hvilket betyder, at de ikke skal registrere deres tid. Alle øvrige medarbejdere skal tidsregistrere. Dette kan enten ske ved hjælp af komme/gåtider, som mange medarbejdere gør i dag, eller ved at registrere fravigelser fra den daglige normtid. De to registreringsmuligheder præsenteres for samarbejdsudvalget (SU) på mødet i maj, hvor der træffes beslutning om hvilken model, der skal benyttes af de medarbejdere som ikke tidsregistrerer i dag. Vi vil ved samme lejlighed indskærpe, at der gøres op med medarbejdernes skufferegnskaber, hvilket har været kutyme i nogle områder.

Permanent stilling som social vicevært; status

Organisationsbestyrelsen godkendte en permanentliggørelse af stillingen på mødet den 6. marts 2024, men bemærkede, at finansieringen af stillingen skal ske via administrationsbidraget, når der er tale om en permanent stilling.

Stillingen som social vicevært er derfor lagt på budgetforslaget for maj 2024, hvorfor der ikke udarbejdes en ny indstilling herom.

Kursusmoduler på intra

Administrationen har besluttet at udvikle kursusmodulet i bestyrelsesuddannelsen, så der kan genereres automatisk velkomst og opfølgning på kurserne til den enkelte kursist. Samtidig vil det give afdelingsrådgivningen et bedre overblik over status på uddannelsen og de vil skulle undgå manuelt at rykke kursisterne.

Løsningen koster kr. 193.500 kr. Der er allerede afsat 200.000 kr. i budgettet til udvikling på intranettet.

Retssag

AAB fik medhold i Østre Landsret i en sag vedrørende uberettiget overdragelse af et lejemål.

Sagen vedrørte et rækkehus i afdeling 34. I den konkrete sag kunne lejer og lejers datter ikke løfte bevisbyrden for, at der har været etableret gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold. Datteren skal fraflytte 30. april 2024.

Retspraksis er meget svingende på området, så det er godt at have en dom fra Østre Landsret, der giver os medhold.

I mellemtiden har modpartens advokat anmodet om tredjeinstansbevilling, herunder at sagen skal prøves i Højesteret. Dette har procesbevillingsnævnet i ultimo april givet afslag på, og Østre Landsrets dom står derfor ved magt.

Det er en sejr for AAB og vores venteliste.

-

Bilag:

[Østre Landsret dom af 6. marts 2024.pdf](#)

29. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

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/Bjarne Lindqvist

OB-udvalg:

- e) **Risikoudvalg (RU)**
v/Charles Thomassen

-

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

30. Eventuelt

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

Dagsorden OB-møde den 8. maj 2024

Onsdag kl. 17:00

31. Bestyrelsesmøde AAB Andel ApS

Sagsnr.: S2022-03199

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Bestyrelsesmøde AAB Andel ApS

Der afholdes i umiddelbart forlængelse af OB mødet, bestyrelsesmøde i sideaktivitetsselskabet AAB Andel ApS.

Der er udsendt særskilt dagsorden.

-