

Referat OB-møde den 4. december 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), AAB55_Christina
Jensen (Administrativ Light), Hanne Dahlerup (HDA),
AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), Nicoline
Holmblad (NHO), AAB13_Kenneth Damm (Administrativ
light), AAB38_Maria Torré Borch (Administrativ light)

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut: Kl. 18:15

Referat OB-møde den 4. december 2024

Onsdag kl. 17:00

Dagsorden

1. Referat fra sidste møde	4
2. Godkendelse af dagsorden	6
3. Behandling - Ledelsesrapport 3. kvartal 2024	7
4. Behandling - Foreningen; Budgetopfølgning 3. kvartal 2024	9
5. Behandling - Afdeling 80; Helhedsplan	12
6. Behandling - Evaluering af Efterårskonferencen 2024	15
7. Behandling - Evaluering af repræsentantskabsmøde den 20. november 2024	17
8. Behandling - Evaluering af afdelingsmøderne 2024	19
9. Behandling - Ny rekrutteringsrunde til AAB's dirigentkorps	24
10. Behandling - Valg til udvalg	26
11. Behandling - Afdeling 53; Deltagelse i boligsocial helhedsplan 2025-29	27
12. Behandling - OB-seminar januar 2025; emner	30
13. Godkendelse - Ændring af procedure for underskrift af erklæringer og oprettelse af AAB-mail	32
14. Godkendelse - Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger	34
15. Godkendelse - Politik for afdelinger med underfinansierede drifts- og vedligeholdelsesplaner (dv-planer)	36
16. Godkendelse - Forsikring; Evaluering af tilkøbt dækning af indendørs skadedyrsbekæmpelse	38
17. Efterretning - Afdelingerne, budgetopfølgning 3. kvartal	40
18. Orientering fra udvalg	42
19. Direktionsberetning	43
20. Direktionsberetning (lukket)	44
21. Eventuelt	45

1. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 6. november 2024 er godkendt og sendt til underskrivelse den 12. november 2024.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 6. november 2024 er godkendt af mødedeltagerne.

Sagsfremstilling

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

Referat fra seneste møde i OB er den 12. november 2024 fremsendt elektronisk til OB's medlemmer til godkendelse. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

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

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

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

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

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

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

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

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

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

Implementering

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

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

Beslutning OB den 4. december 2024:

OB godkendte referatet fra sidste møde. Referatet blev sendt til underskrift i Penneo den 12. november 2024 og er underskrevet af hele OB - og er således også blevet publiceret.

2. 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

-

Beslutning OB den 4. december 2024:

OB godkendte dagsorden uden bemærkninger.

3. Behandling - Ledelsesrapport 3. kvartal 2024

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Ledelsesrapporten for 3. kvartal 2024 viser en lavere grad af målopfyldelse for Udlejning end i forrige kvartal, men målopfyldelsen ligger stadig langt over sidste år.

For Byggeri & Vedligehold er målopfyldelsen stort den samme som i forrige kvartal.

Behandling

Ledelsesrapporten for 3. kvartal 2024 indstilles til organisationsbestyrelsens (OB's) godkendelse.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 3. kvartal 2024 giver et overblik over nøgletal og belyser de væsentligste opmærksomhedspunkter. Rapporten foreligger som en Power BI-rapport med fokus på kerneopgaver, hvor de væsentligste nøgletal er præsenteret. Ledelsesrapporten tilgås via dette [link](#).

Siden forrige rapportering er der tilføjet nye data for to af strategipunkterne, mens alle øvrige og hidtidige relevante målepunkter opdateret.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Ledelsesrapporten behandles på OB-mødet den 4. december. OB vil behandle strategien for Boligforeningen AAB på deres strategiseminar i januar 2025. Drøftelserne vil være med henblik på at fastlægge strategiske målepunkter for 2025.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant

Regler

Driftsbktg. § 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.

Implementering

OB's beslutninger om tilføjelser og ændringer til ledelsesrapporten vil blive implementeret i den efterfølgende rapport.

-

Beslutning OB den 4. december 2024:

Økonomichef, Helle Friis Nielsen, deltog under dette punkt.

Der var enkelte kommentarer fra OB:

- I forbindelse med fremlæggelsen af næste ledelsesrapport forklarer Ved næste OB-møde går Helle funktionerne på siden 'Overblik'.
- Der er ønske om, at de forskellige farvekoder skal være ens på alle sider for at skabe genkendelighed.
- Sygefraværet skal angives i procent og ikke i dage.
- Forbruget af midler til forundersøgelse deles op på hver enkelt projekt.

Med ovenstående kommentarer godkendte OB ledelsesrapporten for 3. kvartal 2024.

4. Behandling - Foreningen; Budgetopfølgning 3. kvartal 2024

Sagsnr.: S2022-07934

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2024 viser et forventet overskud inklusiv renter på 2,3 mio. kr. Dette er en ændring på 1,9 mio. kr. i forhold til sidste aflagte prognose for 2024.

Behandling

Budgetopfølgningen for 3. kvartal 2024 indstilles til organisationsbestyrelsens (OB) drøftelse.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2024 viser en forventning om et overskud inklusiv renter for foreningen for året på 2,3 mio. kr. Det er en ændring på 1,9 mio. kr. i forhold til sidste aflagte prognose. Prognosejusteringen skyldes en ændring i de forventede personaleudgifter samt i de forventede renteindtægter på arbejdskapitalen.

Kommentarer til prognosen for 2024

Det forventede resultatet for året skyldes hovedsageligt højere personaleudgifter, lavere IT-udgifter, renteindtægt vedrørende arbejdskapitalen samt en lidt højere indtægt af byggehonorar end forventet.

Personaleudgifter

Samlet set ligger prognosen for de samlede personaleudgifter 0,6 mio. kr. over det budgetterede. Dette er en ændring på 0,8 mio. kr. i forhold til sidste aflagte prognose.

I al væsentlighed skyldes overskridelsen af budgettet lønstigninger som følge af AC overenskomsten, hvor grundlønnen blev reguleret med 4,7 % og fritvalgsløndelen med 2,5 % i forhold til at der var budgetteret med en lønregulering på 1,5 %, svarende til 2 mio. kr. Herudover er der i forbindelse med ændringen af organisering i administrationen ansat medarbejdere i nye stillinger. Når den nye organisering er fuldt implementeret, forventes der alene at være en øget bemanning i HR. Meromkostningen af lønninger nedbringes af højere indtægter fra refusion vedrørende barsel og sygdom samt tildelte sagsomkostninger i forbindelse med beboersager, som vi selv har ført i retten.

Øvrige personaleudgifter forventes at ligge 0,2 mio. kr. under det budgetterede.

Kontorholdsudgifter

Samlet set ligger prognosen for de samlede kontorholdsudgifter 0,6 mio. kr. over det budgetterede. Dette er en ændring på -1,3 mio. kr. i forhold til sidste aflagte prognose.

Ved budgetlægningen for budget 2023 forventede vi stigninger ift. IT-omkostninger på ca. 1,9 mio. kr. I 2023 så vi stigninger på mellem 0 og 9 % på de poster, der bogføres på kontoen Abonnementer, IT-udstyr og programmel. Denne stigning er ikke justeret ned i budget 2024, da vi havde forventning om, at denne stigning ville ske i 2024. Stigningen, der er sket på IT-udgifter i 2024, svarer til den budgetterede stigning fra budget 2023 til 2024. Vi forventer derfor, ligesom i 2023, en forventet lavere udgift på ca. 1 mio. kr. i 2024.

Der forventes større uforudsete tab grundet fejlekspeditioner end budgetteret. Prognosen for året forventes 100.000 kr. over budget. Svarende til samlet tab på 245.000 kr. i 2024. Mod 1,2 mio. kr. i 2023.

Der er forventes højere udgifter til stillingsannoncer grundet udgifter til nyoprettede stillinger i forlængelse af ny organisering af administration samt ekstra konsulentudgifter vedr. system afdækningen af udlejningssystemet.

Prognosen for året forventes 1.498.000 kr. over budget. Den højere udgift til konsulentydelse dækkes af højere indtægt på ajourføringsgebyrer.

Renteindtægt arbejdskapital

Der forventes en renteindtægt på 3,5 %, hvilket svarer til en forventet renteindtægt på 1,9 mio. kr. for midler stående på arbejdskapitalen, hvilket er en ændring på 1,0 mio. kr. i forhold til sidste aflagte prognose.

Byggehonorar

Økonomi og Byggeri har gennemgået byggeprojektporteføljen. Gennemgangen har givet anledning til en justering af forventninger til indtægter fra byggesagshonorar. Forventningen er 16.676.000 kr., hvilket er 0,2 mio. kr. højere end budget. Dette svarer til sidste aflagte prognose.

Øvrige indtægter

Der er forsat en stor tilgang på vores venteliste, hvilken giver en højere indtægt af ajourføringsgebyrer. Der forventes derfor en merindtægt for året på 1,3 mio. kr.

Merindtægten dækker den ekstra konsulentudgift, der forventes under kontorhold. Denne indtægt var ikke medregnet i sidste aflagte prognose.

Økonomi

De forventede udgifter for 2024 blev fastlagt i oktober 2023, på baggrund af den på daværende tidspunkt aktuelle viden.

Ud fra prognosen vil arbejdskapitalen blive påvirket positivt med 2,3 mio. kr. ved årets udgang.

	Prognose 2024 i t.kr.	Budget 2024 i t.kr.	Forskel i t.kr.
Personaleudgifter	96.434	95.803	631
Kontorholdsudgifter	26.412	25.826	586
Kontorlokaleudgifter	7.321	7.250	71
Afskrivninger, driftsmidler	1.003	1.091	-88
Øvrige udgifter	5.010	4.996	14
Byggesagshonorar	-16.676	-16.458	-218
Øvrige indtægter	-119.870	-118.508	-1.362
Renteudgift/Renteindtægt	-1.925	0	-1.925
Prognose resultat i alt	-2.291	0	-2.291

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den forventede prognose for 2024 er indarbejdet i forbindelse men budget 2025 for foreningen.

Regler

AAB's vedtægter §12:

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

Referat OB-møde den 4. december 2024

Onsdag kl. 17:00

Implementering

Ikke relevant

-

Bilag:

[Budgetopfølgning 30. september 2024.pdf](#)

Beslutning OB den 4. december 2024:

Økonomichef, Helle Friis Nielsen, knyttede et par kommentarer til budgetopfølgningen for 3. kvartal 2024, hvorefter OB drøftede den.

5. Behandling - Afdeling 80; Helhedsplan

Sagsnr.: S2017-01499

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Landsbyggefonden (LBF) har foreslået en alternativ proces for håndtering af økonomien i afdelingens helhedsplan, og administrationen ønsker organisationsbestyrelsens (OB's) godkendelse af dette.

Behandling

Administrationen indstiller til OB, at godkende, at Administrationen arbejder videre med projektet iht. foreslået proces fra Landsbyggefonden (LBF), hvor der først tages stilling til endelig økonomi efter licitationsresultatet.

Sagsfremstilling

Afdeling 80 er opført i 1994 og ligger på Frederikssundsvej 292 A-C og 294 B og E, Storegårdsvej 14-26, 30, 34 og 36 i Husum, 2700 Brønshøj. Afdelingen har 167 boliger, heraf 12 stk. 2-rumsboliger på ca. 75 m², 101 stk. 3-rumsboliger på ca. 69-88 m², 29 stk. 4-rumsboliger på ca. 90-93 m² og 3 stk. 5-rumsboliger på ca. 109 m² samt 22 stk. 2-rums ældreboliger ca. 65,9-67,0 m².

Afdelingen har i en årrække arbejdet på en helhedsplan, som OB tilbage 2020 godkendte at yde trækningsretsmidler til. Af forskellige årsager har sagen trukket ud, herunder et problematisk samarbejde med eksternt rådgiverfirma, som afstedkom at administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, efter godkendt Skema A, har måttet skifte rådgiver på sagen.

Efterfølgende har administrationen i samarbejde med den nye rådgiver foretaget en tilbundsgående granskning af tidligere rådgivers arbejde. Samtidig er der udført en fysisk gennemgang og erfaringsudveksling med naboafdelingen fsb Husumgård, for at drage erfaringer af de udfordringer de, i de tæt på identiske ejendomme, er løbet ind i. På baggrund af dette er der gennemført en række tekniske undersøgelser, hvorefter der i dialog med afdelingens beboere, LBF, Københavns Kommune og fsb er fundet forslag til mulige løsninger på afdelingens forskellige udfordringer. Dette har samtidigt afstedkommet en del ændringer i projektet i forhold til det godkendte Skema A.

Et detaljeret overblik over arbejderne som helhedsplanen indeholder, kan læses i bilag 1.

Der blev afholdt møde med LBF den 25. september 2024, hvor økonomien blev drøftet. LBF anbefaler, at rådgiver færdigprojekterer alle arbejder med de meromkostninger dette udløser, og at der først efter, at licitationsresultatet foreligger, tages stilling til det endelige projekt. Først herefter vil det blive tydeligt hvorvidt at LBF vil kunne støtte projektet yderligere eller om der kan komme yderligere trækningsret i spil.

Ved denne alternative proces risikeres der også at påløbe projekteringsudgifter til rådgiver for arbejder, som senere tages ud af projektet. Uanset om arbejderne trækkes ud af helhedsplanen, skal de fleste af dem udføres på et senere tidspunkt, og det projektmateriale, som rådgiver udarbejder, er derfor ikke spildt. Denne risiko vurderes til at ligge på omkring 600.000 kr.

Selvom visse arbejder udgår af projektet, vil huslejestigningen for beboerne blive højere end den, de tidligere har godkendt, grundet prisstigninger mm. Beboerne vil ved LBF's forslag først stemme om budgettet efter licitationsresultatet og den efterfølgende økonomiafklaring. Der er naturligvis, som der altid er, en risiko for at afdelingens beboere helt stemmer projektet ned.

Økonomi

I henhold til boligforeningens politik for fremtidssikring, har administrationen sammen med afdelingsbestyrelsen gennem flere år arbejdet på at få udarbejdet en helhedsplan, som beboerne kan godkende, og som sikrer opretning af alle påviste byggeskader, alle nødvendige vedligeholdelsesarbejder samt en opgradering inkl. kriminalitetsforebyggende tiltag, som fremover sikrer, at afdelingen er et attraktivt sted at bo - også for ressourcestærke beboere.

Se bilag 2 for en oversigt over priser og prisudvikling på projektets arbejder og den samlede projektøkonomi, som er blevet fremsendt til LBF.

Ændringerne fra Skema A, til det nuværende budget, udløser isoleret en huslejestigning på 35,69 %, som er en voldsom forhøjelse ift. den tidligere godkendte huslejestigning på 1,6 %.

Afdelingens gennemsnitlige leje er 1.085 kr. pr. m² for familieboliger og 1.120 kr. pr. m² for ældreboliger (2025), mens den i AAB i gennemsnit er 900 kr. pr. m² (2025).

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsmødet har tidligere godkendt økonomien i Skema A, på afdelingsmøde den 23. september 2020.

OB har godkendt indstilling om tilskud til trækningsret og dispositionsfondsmidler den 7. oktober 2020.

Helhedsplanen er godkendt med tilsagn til Skema A, den 16. december 2020.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

I kombination med brugen af fleksibel udlejning, er det afgørende for afdelingens renommé og beboernes oplevelse af afdelingen som et trygt og attraktivt sted at bo, at vi får opgraderet afdelingen, så den undgår at komme på listen over parallelsamfund igen og, at afdelingen får oprettet alle byggeskader, så der fremadrettet bliver et sikkert driftsbudget.

Regler

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

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

Helhedsplanen er udformet i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne:

[https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring af aabs boligafdelinger](https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring%20af%20aabs%20boligafdelinger)

Implementering

Rådgiver er gået i gang med projektering under hensyntagen til den endelige godkendelse af den fremlagt procesplan.

Såfremt OB godkender denne indstilling, fortsætter rådgiver med den fulde projektering for færdiggørelse af projektmateriale med henblik på at igangsætte entreprenørudbud iht. udbudsbekendtgørelsen.

Bilag:

[Bilag 1 – Helhedsplanens arbejder.pdf](#)

[Bilag 2 – Økonomi.pdf](#)

Beslutning OB den 4. december 2024:

Chef for Byggeri, Ejendomsdrift og Vedligehold, Andreas Damm, deltog under dette punkt, og han præsenterede kort indstillingen.

Det blev aftalt, at der er nogle arbejder, som er nødvendige i helhedsplanen, og der skal kommunikeres præcist, sådan at afdelingen er klar over prioriteter, og hvad der skal laves. Der blev dernæst redegjort for udviklingen i dette projekt, hvor flere kombinationer er årsag til justeringer i projektet, bl.a. har der været stor udvidelse af arbejderne samt prisstigninger under og efter Corona.

Med ovenstående bemærkninger godkendte OB, at administrationen arbejder videre med projektet, vedr. helhedsplanen i afdeling 80, iht. foreslået proces fra Landsbyggefonden, hvor der først tages stilling til endelig økonomi efter licitationsresultatet.

6. Behandling - Evaluering af Efterårskonferencen 2024

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Udvalget for Beboerdemokrati (BDU) har ansvaret for programmet på efterårskonferencen den 1.-3. november 2024. Her kommer den årlige evaluering af konferencen.

Behandling

BDU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at

- a. drøfte efterårskonferencen 2024
- b. tage stilling til, om vi skal give mulighed for at øge deltagerantallet og booke 120 værelser til konferencen i 2025

Sagsfremstilling

Deltagere på konferencen 2024

Der har været 115 tilmeldte i løbet af tilmeldingsperioden. Administrationen satte et max på 115 deltagere pga. tilgængelige værelser, og på et tidspunkt var der otte deltagere på venteliste. Med afbud endte vi på 113 deltagere fra 42 afdelinger. To meldte afbud på dagen for konferencen. Der deltog 11 fra administrationen hele weekenden + en række medarbejdere til at afvikle workshops om lørdagen. Der var 11 nyvalgte tilmeldt konferencen. Den samlede udgift for strategipuljen kendes først, når den endelige afregning er lavet.

Evalueringerne viser stor tilfredshed med igen at have ét gennemgående tema hele lørdagen. Det gav deltagerne ro og mulighed for fordybelse og et mindre presset program. Der har også været stor tilfredshed med de udbudte temaer og undervisere, med en altovervejende score mellem 7-10. Se vedlagte sammenfatning af deltagernes evalueringer.

Workshops

Der blev afholdt syv workshops med temaerne; Afdelingsmødet A-Z, Projektledelse, Social bæredygtighed, Psykisk syge og udfordrede beboere, Økonomi i afdelingen, Digitale løsninger i bestyrelsesarbejdet og Kommunikation. Alle workshops var gennemgående for lørdagen og programsat fra kl. 9:30 til kl. 16:00.

Økonomi

Foreningens udgift til konferencen er budgettet til 780.000 kr., mens øvrige udgifter skal dækkes af deltagergebyret. Den samlede indtægt for deltagerne har i 2024 kendes først, når den endelige afregning er lavet.

Deltagergebyret er fastsat til 5.100 kr. for hele weekenden, og der er som hidtil rabatordning for de mindre afdelinger. Afdelinger med 0-50 lejemål = 50 % - Pris 2.550 kr. pr. deltager Afdelinger med 51-100 lejemål = 30 % - Pris 3.570 kr. pr. deltager. Derudover har der som en forsøgsordning været halv pris for alle nyvalgte. Denne udgift er finansieret af strategipuljen. Der deltog 11 nyvalgte på konferencen.

Beboerdemokratisk behandling

Udkast til programmet er blevet behandlet af BDU den 15. februar 2024.

OB har behandlet rammen for årets efterårskonference ved mødet den 6. marts 2024.

OB godkendte det endelige program den 4. juli 2024

BDU evaluerede konferencen den 18. november 2024. Fra mødet kom følgende bemærkninger:

- a. Der skal gives mulighed for at øge deltagerantallet og bookes 120 værelser.

- b. Det bør fastholdes at workshops er gennemgående for lørdagen fra kl. 9:30 til kl. 16:00.
- c. Overvejelser om at udvide nogle workshops, således at der er et forskelligt niveau i form af "begynder" og "øvet". Særligt for følgende workshops: "Digitale løsninger i bestyrelsesarbejdet", "Økonomi i afdelingen" og "Personaleledelse".
- d. Det var en udfordring, at afholde workshops i lokalerne på 1. sal. Særligt i evalueringen fra workshoppen "Social Bæredygtighed" fremgik det, at lokalet ikke fungerede.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Der kommer en artikel om konferencen i BestyrelsesNyt.
Næste års konferencen planlægges i BDU/OB i 2025.

-

Bilag:

[Evaluering af efterårskonferencen 2024.pdf](#)

[Samlet evaluering af afdelingsmødet A-Z.pdf](#)

[Samlet evaluering af WS: Kommunikation med beboere.pdf](#)

[Samlet evaluering af projektledelse.pdf](#)

[Samlet evaluering af WS Psykisk syge og udfordrede beboere.pdf](#)

[Samlet evaluering - Social bæredygtighed.pdf](#)

[Samlet evaluering - Økonomi i afdelingen.pdf](#)

[Evaluering af worksop - Digitale løsninger i bestyrelsesarbejdet.pdf](#)

Beslutning OB den 4. december 2024:

OB ønsker:

- At øge deltagerantallet til 120 deltagere.
- At der er mulighed for øget specialisering i workshops, med mulighed for differentiering ift. ny/erfaren.
- At der kommer en mere detaljeret information omkring indholdet i de enkelte workshops.
- At, hvis muligt, der vises antal tilmeldte, når en deltager tilmelder sig i NemTilmeld for at give et bedre overblik ifm. tilmeldingen.

7. Behandling - Evaluering af repræsentantskabsmøde den 20. november 2024

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal evaluere repræsentantskabsmødet den 20. november 2024.

Behandling

Det indstilles, at OB drøfter forløbet af repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært repræsentantskabsmøde den 20. november 2024 kl. 18.30, i HK Hovedstadens mødesal, Svend Aukens Plads 11, 2300 København S.

Forud for mødet var der inviteret til en let anretning kl. 17.30.

Repræsentantskabet valgte enstemmigt advokat Henrik Bræmer som dirigent.

Mødet startede kl. 18.30, og blev afviklet efter denne dagsorden:

Velkomst ved AAB's formand

1. Valg af dirigent
2. Orientering – Udvalg nedsat af repræsentantskabet
3. Godkendelse – af pilotprojekt om Fremtidens AAB
4. Godkendelse af budget for 2025
5. Nybyggeri (lukket punkt)
6. Afdeling 97, udmatrikulering og overdragelse af fællesarealer til grundejerforening
7. Valg af et medlem til organisationsbestyrelsen (OB) (vakant plads)
8. Valg af to medlemmer til udvalget Beboerdemokrati (BDU)
9. Valg af to medlemmer til udvalget Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)
10. Valg af to medlemmer til udvalget Beboer og udlejning (BU)
11. Valg af et medlem til udvalget Beboer og udlejning (BU)
12. Valg af to medlemmer til udvalget Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)
13. Eventuelt

Note til punkt 12: Som følge af, at Maria Torr  Borch under pkt. 7, blev valgt ind i OB og derfor udtrådte af ØDA, valgtes under punkt 12 yderligere et medlem til ØDA, idet repræsentantskabet besatte den etårige vakance efter Maria Torr  Borch.

Der deltog 92 stemmeberettigede ud af 189 udpegede repræsentantskabsmedlemmer. 51 afdelinger var repræsenteret.

Økonomi

Ca. 52.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmødet blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 12. juni 2024.

Forud for mødet foretog administrationen en ringerunde til de repræsentantskabsmedlemmer, som ikke havde tilmeldt sig mødet via NemTilmeld.

Endelig dagsorden blev udsendt den 13. november 2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet er foreningens øverste myndigheder hvor beboere via det repræsentative demokrati har mulighed for at påvirke AAB's udvikling.

Regler

Jf. forretningsorden vedtægter for repræsentantskabet.

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

Implementering

Eventuelt besluttede ændringer vedrørende afholdelse, gennemføres så vidt muligt i forbindelse med næste repræsentantskabsmøde.

-

Beslutning OB den 4. december 2024:

OB drøftede forløbet af repræsentantskabsmødet den 20. november 2024.

- Rammerne for mødet (HK) fungerer godt. Buffeten skal være tilgængelig i længere tid, og ønsket er fortsat at benytte samme lokation i 2025.
- Der skal rekrutteres en ny dirigent.

8. Behandling - Evaluering af afdelingsmøderne 2024

Sagsnr.: S2016-00068

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Årlig evaluering af afdelingsmødernes planlægning, afvikling og opfølgning.

Efterretning

Udvalget for Beboerdemokrati (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at tage evaluering af afdelingsmøderne 2024 til efterretning.

Sagsfremstilling

BDU foretager en årlig evaluering af afdelingsmøderne. Administrationen er af den opfattelse, at afdelingsmødesæsonen samlet set er forløbet godt. Det skal dog bemærkes, at der var flere afdelinger i efteråret, hvor der var en del uro i forbindelse med afdelingsmødet. Herunder afdelinger som ikke fik godkendt budgettet på det ordinære afdelingsmøde, hvorfor det har været nødvendigt at holde ekstraordinært afdelingsmøde for at få budgetterne på plads.

- **Afd. 6, Tycho Brahes Allé 34, København S (bestyrelsesløs):** Overskudsdisponering og budget blev forkastet, da der bl.a. ønskedes en anderledes disponering af overskuddet. Ændret budget uden huslejestigning blev godkendt på ekstraordinært møde.
- **Afd. 12, Lindehøjen 7, Vanløse (administrativ):** Budget blev ikke behandlet på det ordinære afdelingsmøde, da afdelingsbestyrelsen ikke var i stand til at fremlægge eller svare på spørgsmål til budgettet. Uændret budget med huslejestigning på 2,96 % blev godkendt på ekstraordinært møde.
- **Afd. 59, Lyneborggade 16, København S (bestyrelsesløs):** Overskudsdisponering og budget blev forkastet, da der bl.a. ønskedes en anderledes disponering af overskuddet. Ændret budget blev godkendt uden huslejestigning på ekstraordinært møde.
- **Afd. 65, Øresundsvej 30, København S (parlamentarisk):** Der mødte ingen op til første møde. Uændret budget uden huslejestigning blev godkendt på andet møde.
- **Afd. 81, Nøddebogade 2, København N (administrativ):** Budget blev ikke sendt til afstemning, da afdelingsmødet gik direkte til afstemning om ny afdelingsbestyrelse. Den nye afdelingsbestyrelse består overvejende af nye medlemmer, som bad om tid til at sætte sig ind i forholdene, inden der blev afholdt ekstraordinært møde. Der er ingen huslejestigning i budgettet. Budgettet blev godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 4. november 2024.
- **Afd. 110, Jorisvej 9, København S (parlamentarisk):** Budget blev ikke sendt til afstemning, da afdelingsbestyrelsen havde behov for yderligere gennemgang. Ændret budget med huslejestigning på 3,79 % blev godkendt på ekstraordinært møde.
- **Afd. 112, Bredagervej 29, Kastrup (parlamentarisk):** Budget blev forkastet primært på grund af fremtidige istandsættelsesarbejder. Ændret budget med huslejestigning på 8,68 % var til godkendelse på ekstraordinært møde den 7. oktober 2024, hvor det blev godkendt.

Formalia

Jf. AAB's vedtægter § 14, skal de ordinære afdelingsmøder være afholdt inden tre måneder før næste regnskabsår, dvs. inden udgangen af september. I 2024 er alle ordinære afdelingsmøder afholdt inden for fristen, men som det fremgår af ovenstående, fik to afdelinger (afd. 81 og 112) ikke godkendt budgettet for 2025 inden den 30. september 2024.

Antal deltagere på afdelingsmøderne

Det samlede antal husstande, som deltog på afdelingsmøderne i 2024, var 3.014. I 2023 var tallet 2.979, mens der i 2022 var 3.123 husstande, som deltog. I forhold til 2024-tallet skal der dog tages forbehold for, at der mangler data fra en mindre afdeling.

Særlige opmærksomhedspunkter på afdelingsmøderne i 2024

Digitale indkaldelser til afdelingsmøderne

Ud af AAB's 110 afdelinger har 83 afdelinger besluttet, at indkaldelser og bilag kan udsendes digitalt.

I 2022 brugte foreningen 319.949,14 kr. på print og levering af regnskaber, budgetter og stemmesedler til afdelingsmøderne (hvor der både er tale om ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder i forbindelse med stemmesedlerne). Dette beløb var i 2023 faldet til 216.291,22 kr., og i 2024 er tallet 180.078 kr., hvilket hovedsageligt skyldes, at flere afdelinger har valgt at udsende materialet digitalt. I de afdelinger, hvor materialet er sendt digitalt, har afdelingerne dog stadig modtaget det udvidede regnskab og budget (typisk 5-20 eksemplarer) samt stemmesedler. Administrationen arbejder desuden på en løsning, så vi undgår ressourcespild ifm. print af stemmesedler.

I 2024 vil Afdelingsrådgivningen have ekstra fokus på at understøtte erfaringsudveksling og videndeling mellem de afdelinger, der har godkendt digital udsendelse. I forbindelse med workshoppen *Afdelingsmødet A-Z* på efterårskonferencen 2024, udtrykte et par deltagere bekymring for, om de havde 'tabt' beboere i forbindelse med overgangen til digital udsendelse. I den sammenhæng blev afd. 53 fremhævet, hvor afdelingsbestyrelsen før det ordinære afdelingsmøde havde samme bekymring. Derfor valgte afdelingsbestyrelsen, at første indkaldelse og skabelon til forslag blev printet og omdelt fysisk som supplement til den digitale udsendelse, mens den endelige indkaldelse og det endelige bilag blev sendt digitalt. Denne proces – og andre lignende – kan med fordel kommunikeres via et *BestyrelsesNyt*.

Derudover bør BDU/OB drøfte, om der er andre tiltag i forbindelse med proceduren for digitale indkaldelser, som bør justeres forud for afdelingsmøderne i 2025.

AAB's nye dirigentkorps

Afvikling af et godt afdelingsmøde er helt centralt for et velfungerende beboerdemokrati og for at beboerne oplever, at de har indflydelse i egen afdeling. OB besluttede derfor at etablere et dirigentkorps, og på OB's møde den 1. februar 2023 blev medlemmerne af AAB's nye dirigentkorps udpeget.

Det er afdelingsmødet, der vælger dirigent, normalt på forslag fra afdelingsbestyrelsen. Det står afdelingsbestyrelsen frit for at vælge en beboer, et medlem af afdelingsbestyrelsen eller en ekstern dirigent. Med afsæt i OB's beslutning om, at OB som udgangspunkt deltager på halvdelen af årets ordinære afdelingsmøder, har afdelingerne kunnet tilkøbe assistance fra AAB's dirigenter, hvis afdelingen har behov for assistance til varetagelse af dirigenthvervet.

Jf. OB's beslutning den 7. september 2022 blev medlemmerne af dirigentkorpset udpeget for en toårig periode, hvorfor der forud for afdelingsmødeprocessen 2025 udarbejdes en indstilling til OB vedrørende en ny rekrutteringsrunde til dirigentkorpset, så der kan blive suppleret i forhold til dem, der er trådt ud af dirigentkorpset. I samme ombæring vil administrationen sammen med dirigentkorpset evaluere, hvordan medlemmerne af dirigentkorpset bliver klædt bedst på til at varetage hvervet som dirigent på afdelingsmøderne.

I forbindelse med de ordinære afdelingsmøder valgte 28 afdelinger at tilkøbe assistance fra dirigentkorpset. Afdelingsrådgivningen har været i kontakt med 20 ud af 28 afdelinger for at høre, hvordan de oplevede at få besøg af dirigentkorpset:

- 16 afdelinger giver udtryk for, at dirigenten fremstod neutral og upartisk. Fire afdelinger giver udtryk for, at der var for meget personlig indblanding.

- 18 afdelinger giver udtryk for, at dirigenten var yderst velforberedt. Én afdeling svarer, at dirigenten ikke var 100 procent velforberedt. Den sidste afdeling svarer, at dagsordenen ikke blev taget i korrekt rækkefølge, hvilket medførte forvirring på mødet.
- Alle 20 afdelinger vil benytte sig af dirigentkorpset i forbindelse med fremtidige afdelingsmøder, ud af dem vil syv afdelinger dog gøre brug af en anden dirigent, end den, som deltog på deres afdelingsmøde. Dette skyldes blandt andet, om dirigenten virkede imødekommende og interesseret overfor bestyrelsen og beboerne, eller ej.

Driftsmodeller

Pr. den 5. november 2024 er der 41 administrative afdelinger, 56 parlamentariske afdelinger og 13 bestyrelsesløse afdelinger. Her kan det fremhæves, at afdeling 80 og afdeling 90 er i proces med at gå fra at være parlamentariske til at blive administrative, og at afdeling 3, 28-30, 113 og 121 er blevet parlamentariske. Afdeling 95 og 98 er plejehjem, mens afdeling 93 er et botilbud for udviklingshæmmede, hvor det vil være svært at etablere et velfungerende beboerdemokrati.

Derudover bedes BDU/OB drøfte, hvordan antallet af bestyrelsesløse afdelinger kan bringes ned.

Indkomne forslag og kvalitetssikring af disse

På de ordinære afdelingsmøder i 2024 har der været 449 forslag på dagsordenerne. Heraf har der været 70 tilbageløb, hvor det er vedtaget, at afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med forslaget. I 2025 vil administrationen fortsat have stort fokus på kvalitetssikring og forberedelse af forslag til dagsordenen for afdelingsmøderne, så andelen af forslag med tilbageløb minimeres. Bemærk, at der fortsat mangler data fra én afdeling.

For at give både afdelingsbestyrelser og administrationen bedre tid til at arbejde med beboernes indkomne forslag til de ordinære afdelingsmøder, arbejder vi videre med projektet om at ændre Boligforeningen AAB's vedtægter vedrørende fristen for omdeling af første indkaldelse og fristen for indkomne forslag.

I år har Jura foretaget kvalitetssikring af et eller flere forslag i forbindelse med 38 ud af 110 afdelingers ordinære afdelingsmøder. Der er typisk afsat en til to dage til at kvalitetssikre indkomne forslag, da forslagene indsendes til administrationen umiddelbart før deadline. Det efterlader sjældent tid til at vejlede om, hvordan forslagene kan forbedres. I visse tilfælde kan det udgøre en økonomisk risiko, at der ikke er mere tid. Med afsæt i denne udfordring har administrationen i visse tilfælde oplyst dirigenten og afdelingsbestyrelsen om, at forslaget kan behandles under forudsætning af, at det efterfølgende kan godkendes af Jura.

En uge før det ordinære afdelingsmøde modtager deltagende OB'er/deltagerne fra dirigentkorpset mødematerialet sammen med administrationens bemærkninger til de forslag, der er på dagsordenen – herunder en bemærkning, hvis forslaget ikke kan bringes til afstemning. I så fald vil bemærkningen præcisere, at det kan vedtages, at afdelingsbestyrelsen kan arbejde videre med forslaget, eller at forslaget kan behandles under forudsætning af, at det efterfølgende kan godkendes af Jura.

Ligesom i 2022 og 2023 er vurderingen af forslagene på dagsordenen også i år sendt til afdelingsbestyrelsen, så denne er opmærksom på administrationens vurdering af forslagene. Administrationen har indtryk af, at dette fortsat er et godt tiltag i forhold til afdelingsbestyrelsens og OB'ernes/dirigentkorpsets mødeforberedelse.

Automatisering af påmindelser og brug af DocuNote

De påmindelser, som afdelingerne modtager forud for fristerne for indkaldelser og bilag, er fortsat automatiserede og udsendes via DocuNote. Omfanget og indholdet af påmindelserne blev justeret

inden afdelingsmøderne i 2024, hvor formålet var at gøre det letlæseligt og enkelt. Påmindelserne får endnu en gennemskrivning forud for afdelingsmødeprocessen 2025.

Det er administrationens indtryk, at de fleste afdelinger har taget godt imod tiltaget, og at et stigende antal afdelinger på eget initiativ aktivt bruger DocuNote i forbindelse med afdelingsmødeprocessen.

Afdelingsmødemateriale via FirstAgenda

I 2024 har den deltagende OB'er modtaget afdelingsmødematerialet via det digitale mødeværktøj FirstAgenda. Administrationen er af den opfattelse, at OB fortsat er positive ift. dette tiltag, som det anbefales at fortsætte med i 2025.

Økonomi

Det kan udgøre en risiko, at der er meget kort tid til kvalitetssikring af afdelingsmødeforslag. Konsekvensen kan være at der fx stemmes for et forslag, der ikke er tilstrækkeligt belyst.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet i BDU den 18. november 2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingsmødet er afdelingens øverste besluttende myndighed. Det er på afdelingsmødet, at beboerne drøfter afdelingens økonomi, vedligeholdelse, husorden og forslag fra beboere. Med andre ord beslutter afdelingsmødet, hvordan det skal være at bo i afdelingen, hvilke arbejder og aktiviteter, der skal sættes i værk i afdelingen i det kommende år. Disse arbejder danner grundlag for næste års budget og husleje.

Regler

AAB's vedtægter § 14

"Hvert år afholdes inden tre måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling..."

Implementering

Der udsendes et BestyrelsesNyt om digitale indkaldelser senest 1. februar 2025.

-

Beslutning OB den 4. december 2024:

Det blev drøftet, om der også kunne udarbejdes en evaluering af/feedback på afdelingsmøderne ift. hvordan OB's tilstedeværelse var på det pågældende møde for at kunne understøtte på bedst mulig vis. Dette følges op på af Afdelingsrådgivningen.

Der opleves en usikkerhed ift. om materiale til afdelingsmøderne kommer frem til beboerne. Det skal evt. forklares bedre, at det er den juridiske lejer, der modtager mødematerialet. Endvidere kunne der med fordel sendes en reminder ud omkring hvor, beboerne finder materialet til møderne.

Det blev nævnt, at man på møderne med fordel kunne vise (særligt) regnskab mm. via en projektor, sådan at alle har mulighed for at følge med i materialet. IT er i gang med at undersøge, hvad det koster at udstyre OB-medlemmer med en projektor til brug på møderne.

Med ovenstående kommentarer tog OB evalueringen af afdelingsmøderne 2024 til efterretning.

9. Behandling - Ny rekrutteringsrunde til AAB's dirigentkorps

Sagsnr.: S2021-08349

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Sagen omhandler forslag om ny rekrutteringsrunde til AAB's dirigentkorps.

Behandling

Udvalget for Beboerdemokrati (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende forslaget om en ny rekrutteringsrunde til AAB's dirigentkorps, herunder at:

- OB udpeger nye medlemmer af dirigentkorpset og bekræfter herunder, at eksisterende medlemmer kan fortsætte i korpset, hvis de ønsker det. Udpegningen gælder for en periode på to år
- nuværende medlemmer af dirigentkorpset er forpligtet til at gennemføre en opdateret uddannelse sammen med de nye medlemmer
- OB tager stilling til, om prisen for tillægsydelsen skal justeres, og i givet fald fastsættes den nye pris. Tillægsydelsen dækker dirigentens mødeforberedelse, forberedelse med afdelingen, deltagelse på mødet samt gennemlæsning og underskrivning af referatet. Prisen for tillægsydelsen blev i 2022 fastsat til 2.500 kr. + transport. Tillægsydelsen udbetales til den beboervalgte dirigent, men gælder ikke OB-medlemmer, da de modtager det lovbestemte honorar for deres hverv som OB-medlem
- at dirigentkorpset og OB hvert andet år afholder en samlet evaluering af afdelingsmødeprocessen for at se, om denne skal justeres. Evalueringen afholdes i de år, hvor der ikke rekrutteres til dirigentkorpset.

Sagsfremstilling

AAB har igennem flere år bygget flere afdelinger, hvilket er meget positivt. Det har dog medført en stigning i antallet af afdelingsmøder. Indtil 2023 deltog OB så vidt muligt i alle afdelingsmøder med valg eller andre særlige forhold. Da afdelingsmøderne afholdes i en koncentreret periode hvert år, og antallet af OB-medlemmer er uændret, var arbejdsmængden steget betragteligt. Derudover giver OB's rolle som dirigent ikke meget tid til at repræsentere foreningens politiske interesser på mødet.

Som konsekvens heraf besluttede OB, at fra 2023 skulle OB deltage i afdelingsmøderne med en frekvens, så hver afdeling som udgangspunkt fik besøg af en OB'er hvert andet år. Samtidig blev der oprettet et dirigentkorps som supplement til OB's deltagelse. Medlemmerne af dirigentkorpset blev rekrutteret blandt særligt erfarne afdelingsbestyrelsesmedlemmer, medlemmer af repræsentantskabet og medarbejdere i administrationen.

På OB-mødet den 1. februar 2023 udpegede OB syv medlemmer til dirigentkorpset for en periode på to år. Siden etableringen af dirigentkorpset er nogle medlemmer faldet fra, og dirigentkorpset består i dag af Lars Chresten Christensen (afd. 21), Jacob Johan Wegener (afd. 32) og Maria Torré Borch (afd. 38). Der er derfor behov for en ny rekrutteringsrunde samt en genbekræftelse af de eksisterende tre medlemmers mandat.

Økonomi

Når repræsentantskabet benytter advokater som dirigenter, er omkostningerne betydelige, dvs. ca. 25.000 kr. For afdelingerne vil udgiften til en ekstern dirigent være på ca. 2.500 kr. + transport (afhængigt af OB's beslutning).

Omkostninger til uddannelse af dirigenter blandt beboerdemokrater forventes at blive afholdt internt og vil derfor ikke medføre yderligere udgifter, bortset fra det ressourcetræk, der påhviler medarbejderne, som planlægger og afholder uddannelsen.

I henhold til takstkataloget kan en afdeling også rekvirere hjælp til referatskrivning, hvilket i 2025 koster 2.200 kr. (svarende til to timers arbejde).

Honoraret er skattepligtigt.

Beboerdemokratisk behandling

Etableringen af dirigentkorpset blev godkendt af OB den 7. september 2022.

Medlemmerne af dirigentkorpset blev udpeget af OB på OB-mødet den 1. februar 2023.

BDU bad på udvalgs mødet den 20. juni 2024 administrationen udarbejde en indstilling til OB om en ny rekrutteringsrunde til dirigentkorpset, så korpset kan suppleres i forhold til de medlemmer, der er udtrådt.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afvikling af et godt afdelingsmøde er helt centralt for et velfungerende beboerdemokrati og for at beboerne oplever at kunne få indflydelse på afdelingens forhold. Det er afdelingsmødet, der vælger dirigent, normalt på forslag fra afdelingsbestyrelsen. Det står afdelingsbestyrelsen frit for at vælge en beboer, et medlem af afdelingsbestyrelsen eller en ekstern dirigent. Fra foråret 2023 har afdelingerne kunne tilkøbe assistance fra AAB's dirigentkorps.

Regler

-

Implementering

For at rekruttere til dirigentkorpset bliver der udsendt AAB Informerer. Frist for ansøgninger til dirigentkorpset er medio januar 2025, så OB kan udpege medlemmerne primo februar 2025. Uddannelse planlægges afviklet i februar/marts 2025.

-

Beslutning OB den 4. december 2024:

Der var et ønske om at udvikle en dirigentuddannelse internt til brug i februar/marts 2025.

Det blev påpeget, at der skal reklameres for tilmelding til dirigentkorpset. Der vil blive fortaget en endelig udpegning efter endt uddannelse (som har en åben tilmelding).

Evaluering af afdelingsmøderne foretages årligt på OB-mødet i november med deltagelse af dirigentkorpset.

Med ovenstående kommentarer godkendte OB forslaget.

10. Behandling - Valg til udvalg

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

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

OB drøfter fordelingen af udvalgsposter.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

-

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.

Beslutning OB den 4. december 2024:

OB drøftede fordelingen af udvalgsposter mellem OB's medlemmer, herunder udpegede formænd/-kvinder for udvalgene.

Der blev således udelukkende foretaget ændringer i nedenstående udvalg:

Udvalget for Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)

- Maria Torré Borch indtræder
- Kasper Cederholm udtræder

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

- Hanne Dahlerup valgt til formand
- Kasper Cederholm indtræder

11. Behandling - Afdeling 53; Deltagelse i boligsocial helhedsplan 2025-29

Sagsnr.: S2024-00908

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Landsbyggefonden (LBF) og Brøndby Kommune har givet økonomisk tilsagn om støtte til en ny boligsocial helhedsplan i Brøndby Strand og Brøndby Nord, hvor Boligforeningen AAB's afdeling 53 er beliggende. Efter indstilling fra udvalget Beboer- og udlejning (BU), skal organisationsbestyrelsen (OB) træffe beslutning om, hvorvidt dispositionsfonden skal dække den kontante medfinansiering, der stilles krav om, for at afdelingen kan deltage.

Behandling

BU indstiller til OB, at drøfte og godkende, at Dispositionsfonden dækker den kontante medfinansiering på 85.000 kr. pr. år i årene 2025-29 for at afdeling 53 kan deltage i den nye boligsociale helhedsplan for Brøndby Strand og Brøndby Nord. I alt 340.000 kr.

Økonomisk afholdes udgiften inden for rammen af Dispositionsfondens bevilling til boligsociale indsatser (se bilag).

Sagsfremstilling

Afdeling 53 er beliggende på Brøndby Nord vej i Brøndby Kommune, er opført i 1967-69, og består et højhus med 17 etager, samt seks etagehuse med fire etager. Afdelingen har i alt 466 boliger, der primært er fordelt på 2, 3 og 4-rums boliger, men også med hhv. 15 1-rums og 19 5-rums boliger. Huslejen ligger mellem 4.151 – 8.856 kr. pr. måned.

Afdelingen er på regeringens liste over forebyggelsesområder, da den sammen med Lejerbos naboafdeling, overskrider grænseværdierne for hhv. andel af beboere med ikke-vestlig baggrund, antal dømte og gns. indkomst.

Af den årsag, har de to boligafdelinger i de seneste 1,5 år, været en del af en allerede igangværende boligsocial helhedsplan i Brøndby Strand. Helhedsplanen udløber den 31. maj 2025 og både LBF, Brøndby Kommune og de deltagende boligafdelinger ønsker at fortsætte samarbejdet i en ny fireårig helhedsplan.

Konkret oplever de to afdelinger fortsat at have udfordringer med unges adfærd og opholdsmønstre, der bærer præg af en gadeorienteret livsstil. Det handler blandt andet om ophold på p-pladser og bagtrapper, om hærværk og om, at de unge på forskellig vis har erobret udeområdet. Herudover er der salg af stoffer fra både højhusene og lavhusene samt for eksempel ved vaskerier, kældre og p-pladser.

En anden udfordring er, at andelen af beboere i arbejde, samt deres indkomstniveau, er noget lavere, sammenlignet med kommunen i øvrigt.

På den baggrund er det aftalt, at den nye boligsociale helhedsplan fortsat skal søge at imødekomme disse udfordringer gennem særligt de to indsatser, der blev igangsat for 1,5 år siden:

1. Tryghedsindsats
2. Fremskudt beskæftigelsesindsats

Økonomi

Jf. foreningens politik for finansiering af sociale indsatser, kan boligafdelinger ansøge Dispositionsfonden om økonomisk støtte til dækning af den kontante medfinansiering, der kræves for, at en boligsocial helhedsplan kan blive godkendt i LBF.

OB har bevilget en årlig ramme på 2,5 mio. kr. i Dispositionsfonden til boligsociale indsatser.

LBF stiller krav om en lokal medfinansiering på min. 25 %, der normalvis fordeles 50/50 mellem kommune og de deltagende boligorganisationer, således at Brøndby Kommune betaler 12,5 % og boligorganisationerne tilsammen betaler de resterende 12,5 %.

I forlængelse heraf beder afdelingen om økonomisk støtte fra Dispositionsfonden på i alt op til 85.000 kr. pr. år. I alt 340.000 kr.

Udgiften afholdes indenfor rammerne af Dispositionsfondens bevilling til boligsociale indsatser for årene 2025-2029.

Afdelingen medfinansierer med udlån af lokaler og deltagelse i følge/styregrupper, som er kutyme i denne type sager.

Beboerdemokratisk behandling

BU har behandlet sagen ved skriftlig høring i november 2024. Efter OB's godkendelse behandles sagen ved et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 53 ultimo 2024/primus 2025.

Afdelingsbestyrelsen bakker op om forslaget.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En boligsocial indsats er målrettet områder 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, at støtte en voksen i sin forælderrolle, eller i at komme i arbejde. Men de boligsociale aktiviteter kan også bidrage til at skabe større fællesskab på tværs af en afdelings generationer og kulturelle baggrunde.

Regler

AAB's politik for finansiering af sociale indsatser: **Error! Hyperlink reference not valid.**
<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/finansiering-af-sociale-indsatser/>

Implementering

Efter planen skal den nye boligsociale indsats starte op den 1. juni 2025.

-

Bilag:

[Dispositionsfonden boligsociale projekter 2024-2029.pdf](#)

Beslutning OB den 4. december 2024:

Administrations- og HR-chef, Anna Nørgaard Staun deltog under dette punkt og fremlagde sagen.

OB drøftede og godkendte, at Dispositionsfonden dækker den kontante med finansiering på 85.000 kr. pr. år i årene 2025-29, for at afdeling 53 kan deltage i den nye boligsociale helhedsplan for Brøndby Strand og Brøndby Nord. I alt 340.000 kr. Økonomisk afholdes udgiften inden for rammen af Dispositionsfondens bevilling til boligsociale indsatser, jf. bilag.

12. Behandling - OB-seminar januar 2025; emner

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) afholder OB-seminar fra fredag den 31. januar til søndag den 2. februar 2025. Lokation for seminaret afventer endeligt. OB skal drøfte program for det kommende OB-seminar

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at drøfte udkast til program for det kommende OB-seminar, mhp. på, at formandskabet arbejder videre og udarbejder et færdigt program.

Sagsfremstilling

Der afholdes OB-seminar fra fredag den 31. januar til søndag den 2. februar 2025. Lokation for seminaret afventer endeligt.

Drøftelse af emner til OB-seminar

- Drøftelse af repræsentantskabets udvalg
 - Har vi pt de rigtige udvalg?/forslag til nye udvalg
- Evaluering af nuværende strategi 2019 – 2025
 - Fremtidig strategi 2025 – 2028
- IT-strategi og tilgangen til AI
- Evaluering og drøftelse af afrapporteringen fra Bridge Consulting

Økonomi

X kr.

Beboerdemokratisk behandling

Behandles af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Regler

Ingen.

Implementering

Endeligt program udsendes primo januar 2025.

Beslutning OB den 4. december 2024:

OB drøftede udkast til program for det kommende OB-seminar fra fredag den 31. januar til søndag den 2. februar 2025, mhp. at formandskabet arbejder videre og udarbejder et færdigt program.

Hotel Bretagne i Hornbæk blev godkendt som lokation.

Programmet blev godkendt som fremlagt i indstillingen, hvorefter formandskabet arbejder videre med detaljerne og mere information herom følger.

13. Godkendelse - Ændring af procedure for underskrift af erklæringer og oprettelse af AAB-mail

Sagsnr.: S2016-00068

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Det foreslås at vende den nuværende proces, så nye bestyrelsesmedlemmer først får systemadgang, når de har underskrevet de habilitets- og tavshedserklæringer samt økonomisk fuldmagt, dette kræver, og at disse sendes til medlemmets private mail via Penneo.

Behandling

Udvalget for Beboerdemokrati (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende en ny proces for brugeroprettelser ved nyvalg til afdelingsbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Som bestyrelsesmedlem i Boligforeningen AAB får man adgang til en række systemer, som man skal bruge i forbindelse med løsningen af sine bestyrelsesopgaver. Adgangen til systemerne er baseret på den AAB-mail, som afdelingsrådgivningen opretter, når et nyt medlem træder ind i bestyrelsen. Som tingene er nu, sendes erklæringerne til bestyrelsesmedlemmets AAB-mail, hvorfor det er nødvendigt at give bestyrelsesmedlemmet adgang til mailen – og dermed systemerne – inden erklæringerne er underskrevet.

Ved at sende linket til underskrift af erklæringerne til bestyrelsesmedlemmets private mail kan vi sikre, at ingen får adgang til AAB's systemer, før erklæringerne er underskrevet.

Det betyder konkret, at arbejdsgangen omkring oprettelsen af et nyvalgt bestyrelsesmedlem i overskrifter kommer til at se således ud:

- Afdelingsrådgivningen modtager en valgliste og opretter de nyvalgte i Unik.
- Afdelingsrådgivningen opretter økonomisk fuldmagt på afdelingsniveau i DocuNote for de nyvalgte.
- Økonomisk fuldmagt samt tavsheds- og habilitetserklæringer oprettes til underskrift i Penneo og sendes til bestyrelsesmedlemmets private e-mail.
- Erklæringerne og den økonomiske fuldmagt underskrives via Penneo.
- Der oprettes en ny bruger i Adaxes, som via workflow sender en mail til bestyrelsesmedlemmet med oplysninger om brugernavn og adgangskode. Bestyrelsesmedlemmet har herefter adgang til AAB's systemer.
- Mailadressen tilføjes til bestyrelsesmedlemmets profil i Unik.
- Unik synkroniserer med DocuNote, og de underskrevne erklæringer registreres på bestyrelsesmedlemmets profil.

Grunden til, at erklæringerne bør underskrives, inden bestyrelsesmedlemmerne får adgang til systemerne, er for at sikre, at:

- bestyrelsesmedlemmerne ikke har adgang til fortrolig information uden at have tilkendegivet, at de kender reglerne for tavshed og habilitet,
- der forebygges mod misforståelser omkring tavshed, habilitet og økonomisk fuldmagt.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ved at sikre, at der ikke tildeles adgang til fortrolige oplysninger om beboere og sager i afdelingen, inden man som beboervalgt har erklæret sig indforstået med de forhold, der fremgår af erklæringerne, kan tilliden til, at fortrolige informationer forbliver i bestyrelsen, øges.

Regler

Almenboliglovens §17 & §18

<https://aab.dk/afdelingshaandbog/oekonomi/fordelingsplan-for-adm-opgaver/oekonomisk-fuldmagt/>

Implementering

Implementeres 14 dage efter godkendelse i OB.

-

Beslutning OB den 4. december 2024:

OB godkendte den nye proces for brugeroprettelser ved nyvalg til afdelingsbestyrelsen.

14. Godkendelse - Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger

Sagsnr.: S2021-00122

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen) er blevet tekstmæssigt opdateret.

Godkendelse

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende den opdaterede politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen).

Sagsfremstilling

Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen) er blevet tekstmæssigt opdateret.

Henvisninger til gamle regler er blevet slettet, og der henvises nu til den vedtagne eksterne granskning, der udføres i regi af Landsbyggefonden (LBF).

Der er tilføjet kort afsnit om, hvordan politikken understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Politikken er senest opdateret i december 2021 og skal derfor i henhold til retningslinjerne opdateres senest i december 2024.

Økonomi

Ingen betydning.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet på møde i ØDA den 28. oktober 2024. ØDA ønsker oplæg om opsplitning af vedligeholdelsesdel og forbedringsdel i dv-planen til ØDA's næste møde. Københavns Kommune har lavet en oversigt over andel af forbedring ved forskellige typer af aktiviteter, der evt. kan tages afsæt i. Det foreslås, at der fremadrettet tilføjes en ekstra linje i dv-planen for de aktiviteter, hvor der antages en forbedringsdel, der skal lånefinansieres. Politikken er herefter opdateret med at der skal tages hensyn til evt. forbedringsdel.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen betydning.

Regler

Driftsbekendtgørelsens kapitel 14 vedrørende henlæggelser og vedligehold.

Implementering

Efter endelig godkendelse af politikken i OB, lægges den på AAB's intranet. Der informeres ikke yderligere om opdateringen, da der ikke er tale om væsentlige ændringer af politikken.

-

Bilag:

[Politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger \(dv planen\) - 2024.pdf](#)

Beslutning OB den 4. december 2024:

Referat OB-møde den 4. december 2024

Onsdag kl. 17:00

OB godkendte den opdaterede politik for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger (dv-planen).

15. Godkendelse - Politik for afdelinger med underfinansierede drifts- og vedligeholdelsesplaner (dv-planer)

Sagsnr.: S2021-00124

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Politik for afdelinger med underfinansierede drifts- og vedligeholdelsesplaner (dv-planer) er blevet tekstmæssigt opdateret.

Godkendelse

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende den opdaterede politik for afdelinger med underfinansierede drifts- og vedligeholdelsesplaner (dv-planer).

Sagsfremstilling

Politik for afdelinger med underfinansierede drifts- og vedligeholdelsesplaner (dv-planer) er blevet tekstmæssigt opdateret.

Henvisninger til gamle regler og termer er blevet slettet. Der er endvidere indarbejdet afsnit om den, af OB i maj 2022, vedtagne regel om en minimumsstigning på 1 % af huslejeniveauet dedikeret til en forøgelse af henlæggelserne, såfremt afdelingen har lånefinansiering til drift- og vedligehold i gældende dv-plan.

Politikken er senest opdateret i oktober 2021 og skal derfor i henhold til retningslinjerne opdateres senest i oktober 2024.

Økonomi

Ingen betydning ift. politikken. Vil først have betydning ved konkret implementering i den enkelte afdeling.

Beboerdemokratisk behandling

Behandlet på møde i ØDA den 28. oktober 2024. ØDA ønsker oplæg om opsplitning af vedligeholdelsesdel og forbedringsdel i dv-planen til ØDA's næste møde. Københavns Kommune har lavet en oversigt over andel af forbedring ved forskellige typer af aktiviteter, der evt. kan tages afsæt i. Det foreslås, at der fremadrettet tilføjes en ekstra linje i dv-planen for de aktiviteter, hvor der antages en forbedringsdel, der skal lånefinansieres. Politikken for fornyelse og hovedstandsættelse af AAB's afdelinger er opdateret med at der tages hensyn til evt. forbedringsdel.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen betydning ift. politikken. Vil først have betydning ved konkret implementering i den enkelte afdeling.

Regler

Driftsbekendtgørelsens kapitel 14 vedrørende henlæggelser og vedligehold.

Implementering

Efter endelig godkendelse af politikken i OB, lægges den på AAB's intranet. Der informeres ikke yderligere om opdateringen, da der ikke er tale om væsentlige ændringer af politikken.

-

Referat OB-møde den 4. december 2024

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Politik for afdelinger med underfinansierede drifts- og vedligeholdelsesplaner \(dv-planer\).pdf](#)

Beslutning OB den 4. december 2024:

OB godkendte den opdaterede politik for afdelinger med underfinansierede drifts- og vedligeholdelsesplaner (dv-planer).

16. Godkendelse - Forsikring; Evaluering af tilkøbt dækning af indendørs skadedyrsbekæmpelse

Sagsnr.: S2018-02686

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler evaluering af tilkøbt forsikringsydelse på indendørs skadedyrsbekæmpelse til alle AAB's afdelinger.

Indstilling

Udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tiltræde fortsættelse af tilkøbt forsikringsydelse på indendørs skadedyrsbekæmpelse i 2025 og indtil videre.

Sagsfremstilling

Tilkøbt forsikringsydelse på indendørs skadedyrsbekæmpelse trådte i kraft den 1. juli 2023 efter godkendelse i OB den 3. maj 2023, med hovedforfald den 1. januar, hvorfra den er gældende i 12 mdr. ad gangen.

Indendørs skadedyrsbekæmpelse omfatter væggelus, skægkræ, sølvfisk, rotter, myrer, hvepsebo, kakerlakker, møl, fluer, bananfluer, mus, edderkopper, husmår og klannere.

Skadedyrsforsikringen dækker ikke udendørs, terræn og kloak. Her er indgået en samhandelsaftale, der kan supplere den indendørs skadedyrssikring i de afdelinger, der har ønske og behov herfor.

Der har været følgende antal anmeldelser/ordre på aftalen de første 12 måneder:

	jul-23	aug-23	sep-23	okt-23	nov-23	dec-23	jan-24	feb-24	mar-24	apr-24	maj-24	jun-24	jul-24	Hovedtotal
Edderkopper											2	1	1	4
Fluer			3	1	1					1				6
Hvepse	1	5	3	2	1						2	4	19	37
Kakerlakker			2			1		1			2	1	3	10
Klannere	1	2	1	5	3	2	2	4	3	6	3	7	2	41
Myrer	1	1								3	12	14	6	37
Møl		5	4	3	6	7	2	2	5	6	2	11	8	61
Rotter og mus inde		1	1	2		2	6		2		7	5	4	30
Skægkræ	3	21	14	38	21	18	29	21	16	34	14	24	22	275
Sølvfisk						1	1	1			1		1	5
Væggelus	1	7	7	11	5	4	4	6	4	1	4	8	6	68
Hovedtotal	7	42	35	62	37	35	44	35	30	51	49	75	72	574

Juli måned er medtaget både i 2023 og 2024, da aftalen blev indgået den 1. juli 2023 og derfor først skulle i gang.

Flere af anmeldelserne/ordrerne er større sager, som har taget fra få til en del besøg, og som strækker sig over flere lejemaal eller hele opgange.

Økonomi

Skadedyrssikringen på indendørs skadedyrsbekæmpelse er en kollektiv aftale og dækker alle AAB's afdelinger og fordelt på baggrund af afdelingens m².

Aftalen blev indgået til 0,90 kr. pr. m² årligt, svarende til 1.770.946 kr. årligt. Willis har oplyst, at der sker en indeksregulering på 5,3 % pr. 1. januar 2025.

I 2023 blev der beregnet en samlet besparelse på 0,8 mio. kr. årligt, idet der i 2021 er forbrugt ca. 2,5 mio. kr. stigende til ca. 2,6 mio. kr. i 2022 på indendørs skadedyrsbekæmpelse på tværs af alle afdelinger.

I perioden den 1. juli 2023 til den 30. juni 2024, er der ved siden af forsikringen er forbrugt ca. 0,4 mio. kr. på indendørs skadedyrsbekæmpelse på tværs af alle afdelinger. Dette forbrug kunne have været dækket af forsikringen.

Det betyder at der alene er opnået en besparelse på ca. 0,4 mio. kr. årligt.

Der er kommunikeret via AAB informerer, og administrationen følger løbende op og tager kontakt til både driftsledere og administrative bestyrelser, der fortsat anvender andre leverandører.

Beboerdemokratisk behandling

Tilkøbet blev tiltrådt af ØDA den 13. april 2023 og godkendt af OB den 3. maj 2023. ØDA evaluerede aftalen på møde den 28. oktober 2024 og indstiller til OB, at den tilkøbte forsikringsydelse ønskes opretholdt fra den 1. januar 2025 og indtil videre.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Anmeldelse til forsikringen/leverandøren, sker via driftspersonale og/eller administrativ bestyrelse. Leverandøren, Anticimex, forestår visitering og planlægning af besøg og bekæmpelse. På baggrund af samtlige besøg, fremsender leverandøren slutrapport til den respektive afdeling/driftsansvarlige.

Regler

Aftale om effektivisering af den almene boligsektor 2021-2026.

Forsikringspolitik senest godkendt af OB oktober 2023:

Organisationsbestyrelsen (OB) har besluttet at AAB har tegnet fælles forsikringer på følgende områder:

- Bygningsforsikring
- Byggeskade
- Arbejdsskade
- Motor

Implementering

Ved OB's godkendelse, meddeles Willis, at forsikringsydelsen ønskes opretholdt.

-

Beslutning OB den 4. december 2024:

OB tiltrådte fortsættelse af tilkøbt forsikringsydelse på indendørs skadedyrsbekæmpelse i 2025 og indtil videre.

17. Efterretning - Afdelingerne, budgetopfølgning 3. kvartal

Sagsnr.: S2024-04584

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Afdelingernes udgifter bliver prognosticeret totalt set tættere på budget end de forrige år. Udgiftsposterne vedrørende renovation, forsikring og energiforbrug forventes overskredet. På grund af renteindtægter prognosticeres afdelingerne totalt til at give overskud, men på lavere niveau end forrige år.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

I bilag er oplyst afdelingernes budgetopfølgning for tredje kvartal med prognose for året samt notat.

Alle afdelinger får tilsendt budgetopfølgning og prognose med tilbud om budgetopfølgningsmøde. Der holdes som minimum møde med driftsleder. Alle afdelinger, med større prognosticeret under- og overskud, bliver gennemgået, og der tages stilling til eventuelle handlingsplaner med afdelingsbestyrelse/driftsleder. Handlingsplaner kan fx være at søge tillægsbevillinger eller igangsætte budgetterede aktiviteter.

Afdelingerne i budgetopfølgningsrapporten er oplyst efter prognose i forhold til budget i tre grupper:

- 49 afdelinger har prognosticeret overskud større end to procent af huslejen (2023=74)
- 11 afdelinger har prognosticeret underskud større end to procent (2023=5)
- 50 afdelinger har prognosticeret over/underskud, der ligger inden for to procent af huslejen (2023=31)

2023 havde ekstraordinært mange med overskud på grund af renteindtægten. I 2024 spiller renteindtægten også en stor rolle for afdelingernes resultat. Prognose fra kapitalforvaltningen er en rente på ca. tre procent, svarende til en total renteindtægt til afdelingerne mellem 40 og 50 mio. kr. Der er budgetteret med en procent i rente. Der forventes i 2024 kun en mindre kursregulering. Hvilket betyder at de ændrede regnskabsregler fra 2022, hvor vi opsplitter rente og kursregulering, ikke får den store effekt for resultatet i 2024. Samtidig betyder de ændrede regnskabsregler, at det store kurstab indregnet på dv-midlerne ikke bliver væsentligt nedbragt. Der ses derfor en mulighed for også i budget 2026 at få overført overskuddet fra renteindtægter til nedjustering af kurstab, men i meget mindre omfang. Overførslen skal kun være som overskydende midler, og skal ikke påvirke afdelingernes husleje.

På udgiftssiden forventes budgettet at blive overskredet på renovation, forsikringer og energiforbrug. Det vil til dels opvejes af færre kapitaludgifter. Samlet set forventes de realiserede omkostninger i budgettet at være meget tæt på det budgetterede, men muligvis med et mindre merforbrug.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgning sendes til afdelingsbestyrelsen for gennemgang og godkendelse.

Referat OB-møde den 4. december 2024

Onsdag kl. 17:00

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årets resultat overføres til afdelingens resultatkonto og afvikles over maksimalt tre år og indgår i afdelingernes budgetgrundlag.

Regler

-

Implementering

Eventuelle korrigerende handlinger foretages frem mod årsregnskabsafleggelsen for 2024.

-

Bilag:

[Notat - Afdelingerne, budgetopfølgning 3. kvartal 2024.pdf](#)

[Budgetopfølgingsrapport 3. kv. 2024.pdf](#)

Beslutning OB den 4. december 2024:

OB tog sagen til efterretning.

18. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

Mundtlig orientering fra udvalg:

- 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 (konstitueret)

-

Beslutning OB den 4. december 2024:

Intet at bemærke.

19. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

I. Administrative forhold

Status investeringsstrategi

Arbejdet med udarbejdelse af ny strategi for AAB's investeringer afventer en endelig officiel afklaring for branchen vedrørende beskatning af aktieafkast i den almene sektor. Tidshorizonten for denne afklaring kendes ikke, men afklaringen er en væsentlig forudsætning for investeringsstrategien.

II. Presse

Der har i perioden fra sidste OB-møde ikke været henvendelser fra pressen.

III. HR/Personale

Lederudviklingsprogram 'Den gode kundeoplevelse'

Lederudviklingsprogrammet 'Den gode kundeoplevelse' er sat i gang for LTU (Udvidet Lederteam). HR arbejder videre med indsatsen omkring undervisning af AAB's ledere, der blev vedtaget på OB's seminar i august 2021. Undervisningen består af et forløb, der giver et kompetenceløft for ledere. Formålet er at sætte fokus på og træne fælles spilleregler for en fremtidig god og, ikke mindst, ensartet kommunikation på tværs af foreningen.

-

Beslutning OB den 4. december 2024:

Intet at bemærke.

20. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

Referat OB-møde den 4. december 2024

Onsdag kl. 17:00

21. Eventuelt

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

Beslutning OB den 4. december 2024:

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.