

Referat OB-møde den 29. april 2026

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Mødelokale 0.10
Bemærkninger:
Til stede: AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk), Charles Thomassen (CTH), AAB107_Glenn Enna (Parlamentarisk), Peter Basland (PEB), AAB38_Maria Torr  Borch (Administrativ light), AAB23_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic), AAB55_Christina Jensen (Administrativ Light), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light)
Fraværende:
Afbud: AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic), AAB13_Kenneth Damm (Administrativ light)
Mødet slut: Kl. 20:00

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	4
2. Referat fra sidste møde	6
3. Behandling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab 2025; revisionsprotokol 2025	8
4. Behandling - Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026	10
5. Behandling - Årsberetning 2025	13
6. Behandling - Fremtidens AAB, evalueringsrapport (lukket)	15
7. Behandling - Fremtidens AAB indstilling til Repræsentantskabets godkendelse	16
8. Behandling; Udbygningsstrategi (lukket)	18
9. Behandling - Ledelsesrapport 1. kvartal 2026	19
10. Behandling - Egenkontrolrapport 2025 inkl. revisionsprotokol samt målepunkter for 2026	21
11. Behandling - Øgede henlæggelser for afdelinger med lån i dv-plan 2027	25
12. Behandling; Afdeling 40 - Helhedsplan (lukket)	28
13. Behandling - Nybyg (lukket)	29
14. Behandling - Politik for byggesagshonorar 2026	30
15. Behandling - Politik for whistleblowere i AAB	31
16. Behandling - Brush-up kurser i bestyrelsesuddannelsen	33
17. Behandling - Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur 2026	35
18. Behandling - Kunstfonden 2026 (lukket)	37
19. Godkendelse - Afdelingerne; Årsregnskaber 2025	38
20. Godkendelse - Budget bestyrelsesuddannelse	40
21. Godkendelse - Tilkendegivelse om kandidatur (til udvalg eller OB) på repræsentantskabsmøder	42
22. Efterretning - Opfølgning på spørgeskemaundersøgelse vedr. afdelingsmødeprocessen til dirigentkorps og OB	44
23. Efterretning - Opdatering på supportprocessen	46
24. Orientering fra udvalg	49
25. Direktionsberetning (lukket)	50
26. Direktionsberetning	51
27. Eventuelt	53
28. Bestyrelsesmøde AAB Andel ApS 2026	54

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

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 29. april 2026:

Da formand, Charles Thomassen, bød velkommen, var der i OB spørgsmål til godkendelsespunkt 21 vedrørende tilkendegivelse om kandidatur, som derfor blev ændret til et behandlingspunkt.

Med ovenstående bemærkning, godkendte OB dagsordenen.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 25. februar 2026 er godkendt og sendt til underskrivelse den 3. marts 2026.

Indstilling

At referatet fra OBs møde den 25. februar 2026 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

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

Referat fra seneste møde i OB, den 25. februar 2026, er den 3. marts 2026 fremsendt til OBs medlemmer til elektronisk underskrivelse. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet den 16. marts 2026.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsordenen for OB.

OB godkendte den 7. april 2021 revideret forretningsordenen for OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Forretningsordenen 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 29. april 2026:

OB godkendte referatet fra OB-mødet den 25. februar 2026. Alle mødedeltagere havde underskrevet referatet den 16. marts 2026, og det blev herefter publiceret.

3. Behandling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab 2025; revisionsprotokol 2025

Sagsnr.: S2023-05122

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskabet for foreningen 2025 viser et samlet overskud på 2.969 t.kr.

Årsregnskab for sideaktivitet 'intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed' viser et underskud på 100 t.kr.

Revisorer Henrik Brünings og Per Frost Jensen fra BDO samt chef for økonomi & digitalisering Helle Friis Nielsen deltager i mødet under dette punkt.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende årsregnskaber 2025.

- foreningen
- sideaktiviteten 'intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afdeling 54'
- revisionsprotokol for foreningen 2025
- Underskrive regnskab og protokol, sendes elektronisk til underskrift efter godkendelse på mødet.

Sagsfremstilling

Årsregnskabet for foreningen 2025 viser et samlet overskud på 2.969 t.kr., hvilket er en ændring på 453 t.kr. i forhold til aflagte prognose, der blev behandlet på OB-mødet den 25. februar 2026.

Ændringen skyldes:

Personaleudgifter 219 t.kr.

Korrektion i tildelte sagsomkostning vedr. udlejning i forbindelse med helhedsplaner 182 t.kr. modsvares af lavere øvrige indtægter (administrationshonorar sideaktiviteter). Derudover er der foretaget en mindre korrektion i feriehensættelser svarende til 37 t.kr.

Kontorholdsudgifter 336 t.kr.

Der er foretaget nedsættelse af hensættelse til tab, hvilket er resulteret i en korrigeret af udgifter.

Øvrige indtægter -102 t.kr.

Administrationshonorar er tilbageført på sideaktivitet. Faldet i indtægten har sammenhæng med korrektion omkring tildelte sagsomkostninger under personaleudgifter.

Sideaktiviteter

Intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed viser et underskud på 100 t.kr. Egenkapital pr. 31. december 2025 udgør 1.183 kr.

Revisionsprotokol

Vi afgiver en påtegning uden forbehold, omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift og andre rapporteringsforpligtelser ("blank påtegning").

Der er anført en generel fremhævelse af forhold i revisionen om, at der ikke foretages revision af budgettal. Dette følger sædvanlig praksis for revisionens omfang.

Økonomi

Overskuddet i foreningens årsregnskab overføres til arbejdskapitalen.

Beboerdemokratisk behandling

Regnskab og protokol fremlægges til godkendelse på OB-mødet den 29. april 2026 og efterfølgende til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet den 17. juni 2026.

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

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

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

Implementering

Regnskab og protokol vil efter mødet sendes til underskrift elektronisk.

Regnskab og protokol fremlægges til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 17. juni 2026.

Bilag:

[Årsregnskab Foreningen 2025.pdf](#)

[Sideaktivitetsregnskab 2025 Intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afd. 54.pdf](#)

[UDKAST Revisionsrapportering 2025 Boligforeningen AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

Revisorer fra BDO, ved Henrik Brünings og Per Frost Jensen, deltog under dette punkt, og de gennemgik et par nedslagspunkter fra årsregnskaberne 2025.

Herefter drøftede OB årsregnskaberne for 2025, som de efterfølgende godkendte.

4. Behandling - Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026

Sagsnr.: S2026-01783

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende:

- a. Dagsorden for repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026
- b. Mødedatoer for repræsentantskabet i 2027:
 - 17. marts 2027 (besigtigelsestur)
 - 9. juni 2027
 - 17. november 2027

Sagsfremstilling

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026.

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. 17.30 og mødet starter kl. 19.00.

Som dirigent for mødet foreslås, efter nærmere aftale med OB, advokat Dennis Asanovski.

Økonomi

Ca. 85.000 kr.

Inkluderet i ovenstående er dirigentens honorar for at lede repræsentantskabsmødet, hvilket udgør 35.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmødet blev fastlagt af repræsentantskabet den 25. juni 2025.

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

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

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

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, med foreløbig dagsorden, udsendes elektronisk senest den 20. maj 2026. Der udsendes samtidig sms om, at indkaldelsen er udsendt.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 3. juni 2026 kl. 12.00.

Endelig dagsorden til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 10. juni 2026. Der udsendes samtidig sms om, at den endelige dagsorden er udsendt (fungerer samtidig som en reminder om mødet).

Repræsentantskabet skal vælge en dirigent til at afvikle mødet. Er der flere kandidater afvikler formanden valg til hvervet efter retningslinjer i repræsentantskabets forretningsorden, kapitel 8. Valg af dirigent træder i kraft på repræsentantskabsmødet, og denne leder mødet i henhold til den af repræsentantskabet vedtagne forretningsorden.

Bilag:

[Dagsorden repræsentantskabsmøde i AAB og generalforsamling i AAB Andel ApS den 17. juni 2026.pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

OB drøftede indstillingen, og det blev besluttet, at repræsentantskabsmødet i juni 2027 skal ligge onsdag den 16. juni 2027.

Formanden spurgte de OB-medlemmer, der er på valg, om de modtager genvalg, hvilket alle bekræftede. Således genopstiller: Jens Nybo Stilling Sørensen, Maria Torr  Borch, Gunvor Abrahamsen og formand, Charles Thomassen.

Med ovenstående bemærkninger blev dagsorden til repræsentantskabsmødet den 17. juni 2026 godkendt.

Punkt 21 blev behandlet i forlængelse af dette punkt. OB besluttede, at blanketten for tilkendegivelse af kandidatur alene skal indeholde: Navn og afdeling samt hvad man stiller op til.

Med ovenstående bemærkninger blev indstillingen vedr. tilkendegivelse af kandidatur godkendt.

5. Behandling - Årsberetning 2025

Sagsnr.: S2017-00164

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler godkendelse af årsberetningen for 2025.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende årsberetningen for 2025.

Sagsfremstilling

Årsberetningen er struktureret efter kravene i driftsbekendtgørelsen, det vil sige en kortfattet opsummering af AABs aktiviteter i 2025 og forventninger til 2026.

Årsberetningen er inddelt i fire overordnede afsnit. Afdelingernes nøgletal og foreningens arbejdskapital, dispositionsfond og indestående i Landsbyggefonden er lagt i bilag.

- Endnu et år med fokus på fremtiden
- Forventninger og tiltag 2026-2030
- Økonomiske nøgletal
- Revisionsbemærkninger

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 2025, 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 den 17. juni 2026.

Herefter opdateres den på aab.dk.

Bilag:

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

[Årsberetning 2025.pdf](#)

[Bilag til årsberetning 2025.pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

OB godkendte årsberetningen for 2025.

6. Behandling - Fremtidens AAB, evalueringsrapport (lukket)

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

7. Behandling - Fremtidens AAB indstilling til Repræsentantskabets godkendelse

Sagsnr.: S2024-00035

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Efter gennemførelse af Pilotprojektet Fremtidens AAB skal organisationsbestyrelsen (OB) tage stilling til om de nye driftsmodeller i pilotprojektet kan indstilles til godkendelse på repræsentantskabsmødet.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at indstille implementeringen af Fremtidens AAB som fremtidig driftsmodel, der erstatter den nuværende driftsmodel med hhv. administrative og parlamentariske afdelingsbestyrelser, til repræsentantskabets endelige godkendelse på repræsentantskabsmødet den 17. juni 2026, herunder at:

- a. afdelingsbestyrelser kan til- og fravælge opgaver, der ligger udover de nuværende 'basisopgaver' herunder:
 - a. Sociale indsatser
 - b. Drifts- og personaleledelse af lokalt ansatte
 - c. Fremvisning, fraflytning og indflytning
 - d. DV-projekter
- b. honorarfordelingen fastsættes efter nedenstående principper:
 1. Sociale indsatser: 15 %
 2. Drifts- og personaleledelse af lokalt ansatte: 40 %
 3. Fremvisning, fraflytning og indflytning: 15 %
 4. DV-projekter: 30 %
- c. Fremtidens AAB implementeres den 1. januar 2027.

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet den 20. november 2024 blev Pilotprojektet Fremtidens AAB godkendt og efterfølgende igangsat ([Referat repræsentantskabsmøde november 2024](#)).

I Pilotprojektet Fremtidens AAB deltog følgende afdelinger:

- Afdeling 42 (administrativ light) – fravalgte *Personaleledelse*
- Afdeling 49 (parlamentarisk) – tilvalgte *Sociale Indsatser*
- Afdeling 52 (administrativ light) – bibeholdt alle opgaver
- Afdeling 54 (administrativ light) – bibeholdt alle opgaver
- Afdeling 86 (administrativ classic) – fravalgte *Personaleledelse, Genudlejning og fraflytning* samt *Økonomistyring*.

Undervejs i Pilotprojektet var følgende afdelinger kortvarigt med, men trådte ud af projektet:

- Afdeling 45 (administrativ light)
- Afdeling 80 (parlamentarisk)

Økonomi

Intet at bemærke.

Beboerdemokratisk behandling

Hvis OB godkender indstillingen vil Fremtidens AAB blive sendt til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet den 17. juni 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Formålet med Fremtidens AAB er grundlæggende at styrke det lokale beboerdemokrati og gøre det mere attraktivt at deltage i bestyrelsesarbejdet.

Regler

Intet at bemærke.

Implementering

Sagen skal endeligt godkendes af repræsentantskabet den 17. juni 2026, hvorefter administrationen kan implementere ændringen af driftsmodellerne.

Bilag:

[Evalueringsrapport Fremtidens AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

OB drøftede indstillingen, og der var forslag om at administrationen udarbejder materiale til repræsentantskabsmødet den 17. juni 2026 i form af en pixibog/pjece, som kan give et fint og kort overblik over den fremtidige driftsmodel. Denne 'info-pakke' sendes ud til repræsentantskabet sammen med indkaldelsen og det samlede mødemateriale.

Med ovenstående bemærkninger blev indstillingen godkendt.

8. Behandling; Udbygningsstrategi (lukket)

Sagsbehandler: Casper Skou (CSK)

9. Behandling - Ledelsesrapport 1. kvartal 2026

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Ledelsesrapporten for 1. kvartal 2026 viser en højere grad af målopfyldelse for Udlejning og Kundeservice end i forrige kvartal.

Målopfyldelsen for Byggeri & Vedligehold er overordnet uændret siden sidste kvartal. Der ses en positiv udvikling i nybyggeri, idet afdeling 43-2 har opnået skema B, hvilket har øget antallet af igangværende nybyggerier. Samtidig er der registreret flere DV-sager vedrørende vedligehold, mens antallet af igangværende helhedsplaner og fremtidssikrende projekter fortsat ligger på samme niveau som i forrige kvartal.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende ledelsesrapporten for 1. kvartal 2026.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 1. kvartal 2026 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](#).

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Ledelsesrapporten behandles på OB-mødet den 29. april 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Driftsbkg. § 13:

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

OBs forretningsorden § 1, stk. 5:

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

Implementering

Ikke relevant.

Beslutning OB den 29. april 2026:

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

OB godkendte indstillingen.

10. Behandling - Egenkontrolrapport 2025 inkl. revisionsprotokol samt målepunkter for 2026

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Resultatet af Egenkontrolrapporten for 2025 viser en forbedring målt på grønne punkter i forhold til tidligere år, hvilket er tilfredsstillende.

Dog har vi stadig to helt røde målepunkter samt et delvist rødt målepunkt. Disse områder er der redegjort for i rapporten og vil blive rettet op i løbet af 2026.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende:

- Egenkontrolrapport 2025
- Målepunkterne for 2026 samt
- Protokollen g efterfølgende underskrive den digitalt

Sagsfremstilling

Egenkontrolrapporten for 2025 er opdelt i fem hovedoverskrifter med samlet set 13 målepunkter. Resultatet viser, at tre målepunkter er røde for administrative afdelinger, mens to er røde for parlamentariske afdelinger. Derudover er der i år flere grønne målepunkter end tidligere.

#	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 – Bestyrelsesuddannelsen	●	○
b. 1.3	Fejl i den decentrale forvaltning – Niveaueet af svig	●	●
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 – Mål for E&F	●	●
d. 2	Effektiviseringsprojekter	●	●
E	Udlejningshjul		
e.1	Antal "røde" afdelinger i BI-rapport om anvisning.	●	●

De røde punkter vedrører:

- At vi har været bagud med at revidere og ajourføre seks eksisterende politikker.
- At administrative afdelingsbestyrelser svarer i deres egenkontrol, at de er bagud med at indberette sygdom og ferie
- At omfanget af ikke-afholdt ferie i 2025 var højere end vores målsætning.

Rapporten oplister korrigerende handlinger for de røde målepunkter.

Forslag til målepunkterne for 2026 er vedlagt til behandling. Der er rettet og tilføjet målepunkter vedr. Udlejning, Ejendomsdrift og IT-projekt.

Revisionens bemærkninger til egenkontrolrapporten:

"Vi er enige med ledelsen i ovennævnte bemærkninger, herunder at der skal ske en løbende opfølgning af de punkter, hvor egenkontrollen ikke udviser tilfredsstillende resultater, og vi vil følge op på dette ved gennemgang af Egenkontrolrapporten for 2026.

Egenkontrollen i AAB er systematiseret og der er generelt en klar ledelsesmæssig opfølgning på afvigelser og risici. På baggrund af vores gennemgang er det vores vurdering, at AAB's egenkontrol 2025 sammenholdt med de implementerede forretningsgange og den påviste opfølgning opfylder driftsbekendtgørelsens krav om egenkontrol, og at forretningsgangene i al væsentlighed fremmer sparsommelighed, produktivitet og effektivitet."

I 2026 har vi fået ny revisor, som har praksis for at indarbejde bemærkninger og eventuelle anbefalinger for egenkontrol særskilt ind i det normale revisionsprotokollat, og dermed ikke have en særskilt protokol for egenkontrol. Fremover vil vi følge revisors praksis.

Økonomi

Revisionsudgifterne i forbindelse med egenkontrolrapporten indgår i den samlede udgift til revision fra 2026.

Beboerdemokratisk behandling

Målepunkterne for 2025 blev godkendt af OB i april 2025.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Formålet med egenkontrol er, at AAB selv fører tilsyn med, om opgaverne i afdelingerne og administrationen udføres, som de skal og sikrer, 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 en 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 værende udtømt, kan supportgruppen indstille til direktionen, at afdelingen fritages for driftsansvaret.

Regler

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.

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

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.

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

Københavns Kommune foreslog en kontrol i tre niveauer: 1. Afdelingernes selvkontrol, 2. OBs 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 risikoreport, budgetopfølgning for hhv. foreningen og alle afdelinger samlet. Desuden udarbejdes der ad hoc rapporteringer, hvor det efterfølgende besluttet, 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 2025.pdf](#)

[Revisionsprotokol om egenkontrol 2025 AAB - 12-03-2026.pdf](#)

[Egenkontrol - målepunkter 2026.pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

OB godkendte indstillingen.

11. Behandling - Øgede henlæggelser for afdelinger med lån i dv-plan 2027

Sagsnr.: S2017-00163

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler en genbehandling af at sikre, at AABs afdelinger henlægger tilstrækkeligt til at afholde udgifter til vedligeholdelse uden lånefinansiering.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at:

- a. tage til efterretning hvilke afdelinger, der har lånefinansiering indarbejdet i de første 30 år af de gældende dv-planer (2027) – bilag 1.
- b. godkende, at disse afdelinger skal have en årlig stigning i henlæggelserne, svarende til 5 % af huslejeniveauet i afdelingen fra 2028 og frem til, der ikke længere er brug for lånefinansiering. Hvis den nødvendige huslejestigning i afdelingen til dækning af lånefinansiering er mindre end 5 %, vil det være grundlaget.
- c. afdelinger, der karakteriseres som økonomisk udfordrede, er ikke omfattet denne indstilling. For disse afdelinger har OB fastsat retningslinjer på møder i juni og december 2025.

Sagsfremstilling

Efter de nu gældende regler, skal afdelingen henlægge tilstrækkeligt til drift og vedligeholdelse, jf. § 45 og § 68 i Lov om almene boliger mv. Der må derfor ikke være lånefinansiering i dv-planerne.

AAB har historisk, ligesom mange andre almene boligorganisationer, ikke haft tradition for at henlægge fuldt ud til vedligeholdelse af større bygningsdele, eksempelvis udskiftning af tag, vinduer mv. Med beslutningen fra 2013 om at få eksterne rådgivere til at screene vedligeholdelsesstanden i AABs afdelinger, blev igangsat en proces, hvor bygningernes tilstand blev dokumenteret og vedligeholdelsesbehovet blev indarbejdet i afdelingernes dv-planer. AAB har som forening derved opnået et meget bedre overblik over de kommende års arbejder, og afdelingerne har generelt øget henlæggelserne, fra i 2014 at være 500 mio. kr. til i dag at udgøre ca. 2 mia. kr.

For at styrke henlæggelserne besluttede OB i maj 2022, at alle afdelinger med lånefinansiering i dv-planerne skulle stige 1 % årligt i husleje dedikeret til forøgelse af henlæggelserne, indtil der ikke længere var behov for lånefinansiering.

Herudover har OB senest i december 2025 behandlet indstillinger i forhold til økonomisk udfordrede afdelinger, hvis hovedudfordring har været manglende henlæggelser til nødvendigt vedligehold, hvilket kræver meget store lån og deraf følgende huslejestigninger.

Med udgangspunkt i ovenstående ønskes beslutningen fra maj 2022 om krav om 1 % årlig huslejestigning for afdelinger med lånefinansiering i dv-planerne ændret til 5 %, så henlæggelserne øges med henblik på at opfylde lovgivningens krav og sikre en robust økonomi i alle afdelinger, hvor store dyrt lånefinansierede vedligeholdelsesarbejder dermed ikke forekommer på sigt.

Samtidig foreslås fjernelse af undtagelsen fra maj 2022, der gjaldt afdelinger med godkendte kommende helhedsplaner eller fremtidssikrende projekter og afdelinger. Dette ud fra, at der også i de afdelinger vil være behov for at henlægge, så behovet for lånefinansiering reduceres.

Økonomi

Stigningen i henlæggelserne vil generelt øge huslejen i afdelingerne. Det er dog på sigt langt billigere for den enkelte afdeling at spare op til vedligehold fremfor at lånefinansiere det, da der både spares realrenteudgifter til lån, låneoptagelsesomkostninger, og der er et positivt afkast på opsparing. De samlede endelige omkostninger ved anvendelse af opsparing ligger således under halvdelen af omkostningerne ved anvendelse af lån med udgangspunkt i nuværende rente- og afkastniveauer. På sigt vil det give markant mindre huslejestigninger samlet set.

Beboerdemokratisk behandling

Den 3. december 2025 har OB godkendt ændrede procedurer for de økonomisk udfordrede afdelinger med lån i dv-planen.

Den 28. juni 2025 har OB behandlet indstillinger vedrørende økonomisk udfordrede afdelinger, hvis primære problem er manglende henlæggelse til store nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Da afdelingsmødet årligt skal godkende stigningerne i henlæggelserne via dv-planen, medfører det, at hvis afdelingsmødet afviser stigningerne, kan spørgsmålet om stigning af AAB indbringes for kommunalbestyrelsen i afdelingens hjemkommune, jf. lov om almene boliger § 42.

Den 4. maj 2022 har OB godkendt, at afdelinger med lånefinansiering i dv-planerne skal have en årlig stigning i henlæggelserne svarende til 1 % af huslejeniveauet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det vil betyde stigende husleje årligt på kort sigt, og på lang sigt vil det sikre lavere huslejeniveauer.

Regler

Lov om almene boliger mv.

§ 45. Den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler fastsættes efter reglerne i kapitel 3 i lov om leje af almene boliger således, at den til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser.

§ 68. I boligorganisationens afdelinger skal der foretages passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, til hovedstandsættelse samt til afholdelse af sådanne istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter, der påhviler boligorganisationens afdelinger efter reglerne i kapitel 6 i lov om leje af almene boliger. Midler fra sådanne henlæggelser kan i almindelighed ikke anvendes til andre formål.

§ 42. Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

§ 63. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Fornyelse af tekniske installationer.
- 2) Hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse kan dog uanset stk. 1, beslutte, at en afdeling skal henlægge samlet til planlagt og periodisk vedligeholdelse af bygningsdele og installationer.

Stk. 3. Henlæggelsernes størrelse efter stk. 1 og 2 fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Implementering

I forbindelse med udarbejdelse af dv-planer for 2028 med endelig implementering i budget 2028 og frem.

Bilag:

[Afdelinger der har lånefinansiering indarbejdet i de første 30 år af de gældende dv-plan \(2027\).xlsx](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

Formand, Charles Thomassen, præsenterede indstillingen.

OB drøftede indstillingen, og bemærkede, at det er vigtigt, at AABs afdelinger er økonomisk robuste både nu og i fremtiden.

OB bad herefter om, at administrationen udarbejder et forklarende slide, som viser konsekvenser for afdelingerne, hvis disse fravælger en stigning i henlæggelserne. Sliden kan OB'ere og dirigenter medbringe på afdelingsmøder, sådan at beboerne får et bedre overblik og beslutningsgrundlag. Med ovenstående bemærkninger godkendte OB indstillingen.

12. Behandling; Afdeling 40 - Helhedsplan (lukket)

Sagsbehandler: Casper Skou (CSK)

13. Behandling - Nybyg (lukket)

Sagsbehandler: Casper Skou (CSK)

14. Behandling - Politik for byggesagshonorar 2026

Sagsnr.: S2021-00102

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Politik for byggesagshonorar skal opdateres. Der er i den forbindelse foretaget mindre redaktionelle ændringer i politikken.

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender den opdaterede politik for byggesagshonorar.

Sagsfremstilling

Politik for byggesagshonorar er blevet opdateret, da dette skal ske hvert tredje år. Der er ikke ændret på principper, men teksten er gennemgået med henblik på sproglige rettelser og er blevet forkortet. Som noget nyt angives antallet af forbrugte timer sammen med beløb for det faste byggesagshonorar.

Økonomi

Ændringen har ikke nogen selvstændig økonomisk betydning.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkender politik for byggesagshonorar.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen betydning i forhold til allerede gældende politik.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

§ 33. Afdelinger under opførelse betaler byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter til boligorganisationen for byggesagsadministrationen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse for afdelinger i drift, hvori der gennemføres arbejder og aktiviteter efter reglerne i §§ 37 og 37 b i lov om almene boliger m.v., som medfører en huslejeforhøjelse.

Stk. 3. Der kan ikke opkræves byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med gennemførelse af andre arbejder end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2. Er der tale om særligt omfattende og komplicerede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, kan boligorganisationen dog med kommunalbestyrelsens godkendelse opkræve byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter, jf. stk. 1.

Implementering

Der er ikke tale om en ændring af gældende regler. Den opdaterede politik lægges på intranettet umiddelbart efter OBs godkendelse.

Bilag:

[Politik for Byggesagshonorar 2026.pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

Godkendt.

15. Behandling - Politik for whistleblowere i AAB

Sagsnr.: S2021-01142

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Siden 2021 har Boligforeningen AAB haft en whistleblowerordning i samarbejde med PwC. Ændringen i politikken medfører, at beboere fremadrettet henvises til at rette henvendelse til kommunen, med klager over b.la. afdelingsbestyrelser og administrationen, i stedet for til whistleblowerordningen.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at drøfte AABs politik for whistleblowerordningen med de foreslåede præciseringer, jf. vedlagte bilag, og godkender denne.

Sagsfremstilling

Siden etableringen i 2021 har AABs whistleblowerordning fungeret i samarbejde med PwC, som fortsat varetager modtagelse og første screening af indberetninger. Ordningen har vist sig velfungerende og bidraget til at styrke åbenhed, tillid og regelefterlevelse i organisationen.

Siden 2023 er der sket en markant udvikling i forhold til hvilke typer af indberetninger, som ordningen bruges til, i og med at ordningen i stigende omfang er begyndt at blive anvendt af beboere til at klage over andre beboere, administrationen eller beboerdemokrater i konkrete sager:

Afsendere af indberetninger	Antal indberetninger (fra 2023 til dags dato):
Fra beboere:	12
Fra ansatte/beboerdemokrater:	3
Fra andre interessenter:	1
I alt:	16

Indberetningerne har vist sig, at være uegnede til en behandling i AABs whistleblowerordning, ligesom klager fra beboere over administrationen kan give inhabilitetsproblemer, når en betroet medarbejder i administrationen skal behandle indberetninger vedrørende administrationens sagsbehandling. I disse tilfælde har PwC været nødsaget til at behandle sagerne, hvilket har vist sig at være bekosteligt, samtidig med at PwC fortsat har været nødsaget til at være i dialog med administrationen. Det foreslås derfor, at beboerne, ved klage over andre beboere, administrationen eller beboerdemokrater, fremover henvises til kommunen med klager i stedet for til whistleblowerordningen. Beboerne vil fortsat kunne klage udenom whistleblowerordningen til AABs ledelse eller OB.

Økonomi

Ændringerne giver en besparelse i de tilfælde, hvor PwC har måtte behandle henvendelserne.

Beboerdemokratisk behandling

AABs whistleblowerordning blev oprindeligt godkendt af OB den 6. maj 2021 og senest revideret og godkendt af OB den 22. oktober 2025.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboere vil skulle klage til kommunen i stedet for til whistleblowerordningen.

Regler

Lov om beskyttelse af whistleblowere.

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Bilag 1 - Politik for whistleblowerordning i AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

Godkendt.

16. Behandling - Brush-up kurser i bestyrelsesuddannelsen

Sagsnr.: S2025-06911

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Sagen omhandler forslag om at justere kravet om brush-up kurser i den nye bestyrelsesuddannelse fra hvert år til hvert andet år.

Behandling

Udvalget for uddannelse og netværk for afdelingsbestyrelser (UNU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at brush-up kurser i den nye bestyrelsesuddannelse gøres obligatoriske hvert andet år, i stedet for hvert år. Undtaget er personaleledelse, der gennemføres som et fysisk møde én gang om året.

Sagsfremstilling

Den 2. april 2025 besluttede OB, at afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der påtager sig administrative opgaver udover basisopgaverne, skal gennemføre et brush-up kursus *hvert år* i den nye bestyrelsesuddannelse.

De tilvalgte moduler skal genbesøges af de ansvarlige bestyrelsesmedlemmer hvert år med et brush-up kursus. Brush-up kurset vil ikke være lige så dybdegående som modulerne, men derimod være et forkortet forløb under det enkelte modul. Administrationen ønsker dog at afholde brush-up kurset i "*Personaleledelse af lokalt ansatte*" som et fysisk møde.

Administrationen vurderer, at der ikke vil være et behov for et årligt brush-up, men at hvert andet år vil være tilstrækkeligt.

I forhold til personaleledelse er det administrationens anbefaling, at dette brush-up kursus udbydes hvert år og afholdes fysisk på Havneholmen 21 som et "gå hjem-møde".

Økonomi

Intet at bemærke.

Beboerdemokratisk behandling

På OB-mødet den 2. april 2025 blev det besluttet at sætte fokus på bestyrelsesuddannelsen i forlængelse af fremlæggelsen af rapporten fra Bridge Consulting, der blev fremlagt på OB-strategiseminaret i januar 2025.

UNU behandlede sagen den 10. marts 2026, og var enige i administrationens betragtninger om, at et brush-up kursus for bestyrelsesmedlemmer er tilstrækkeligt hvert andet år.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Materialet understøtter en ensartet og praksisnær bestyrelsesuddannelse, som styrker afdelingsbestyrelsernes arbejde og beboerdemokratiet.

Regler

Københavns Kommunes tilsyn stiller krav om, at AABs administrative bestyrelsesmedlemmer uddannes til at varetage de opgaver og det ansvar, de har påtaget sig.

Implementering

Implementeres i forlængelse af udrulning af ny bestyrelsesuddannelse.

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 29. april 2026:

Christina Jensen præsenterede indstillingen, hvorefter OB godkendte den.

17. Behandling - Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur 2026

Sagsnr.: S2016-00345

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal evaluere repræsentantskabets besigtigelsestur, som fandt sted den 18. marts 2026. Turen gik til AABs kommende afdeling 119 i Sydhavnen med efterfølgende middag på Spiseriet Teglholmen.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at evaluere repræsentantskabets besigtigelsestur den 18. marts 2026.

Sagsfremstilling

Repræsentantskabets besigtigelsestur fandt sted den 18. marts 2026, hvor deltagerne besøgte Sydhavnen, i den kommende afdeling 119, hvor AAB bygger et plejehjem.

Deltagerne blev præsenteret for byggeriet, som kommer til at bestå af 112 moderne plejeboliger samt tilhørende serviceareal med personalefaciliteter og plejefunktioner. Der var rundvisning i stueetagen med en fælles introduktion til byggeriet, hvorefter turen fortsatte rundt i mindre hold, hvor der blandt andet var mulighed for at se en prøvebolig samt opleve udsigten fra tagterrassen.

Efterfølgende var der arrangeret middag på Spiseriet Teglholmen.

I forbindelse med middagen blev årets jubilæumslegat overrakt. Der deltog 45 beboerdemokrater ved arrangementet.

Økonomi

Ca. 40.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for besigtigelsesturen blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 25. juni 2025.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Ikke relevant.

Implementering

Ikke relevant.

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 29. april 2026:

OB evaluerede repræsentantskabets besigtigelsestur, og der var enighed om, at det var en rigtig god tur - både på byggepladsen og spisestedet. Der ønskes et arrangement i lignende stil i 2027.

18. Behandling - Kunstfonden 2026 (lukket)

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

19. Godkendelse - Afdelingerne; Årsregnskaber 2025

Sagsnr.: S2018-00838

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Årsregnskaberne for afdelingerne er udarbejdet og underskrevet af administrationen og AABs nye revisor BDO. Der har kun været moderat stigning på udgiftssiden, men stadig med et vis lønpres. Rentetilskrivningen af afdelingernes opsparing var på 2,84 %, mod et budget på 1 %. Samlet er afdelingernes overskud på ca. 3 % af budgetteret niveau mod ca. 3,3 % sidste år. Rentetilskrivningen ud over budget står for ca. de 2,3 % af afdelingernes overskud på 3 %.

Godkendelse

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende afdelingernes årsregnskaber for 2024.

Sagsfremstilling

Der er af revisionen godkendt følgende 114 almene boligregnskaber for 2025:

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	

For revisionens bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber henvises til revisionsprotokollen, der fremlægges til behandling på samme OB-møde.

Årets resultater fordeler sig således:

- 67 afdelinger har overskud på mere end 2 % af huslejen (2024=66)
- 35 afdelinger har resultat på mellem +/- 2 % af huslejen (2024=40)
- 8 afdelinger har underskud på mere end 2 % af huslejen (2024=4)

Der henvises i øvrigt til notat og afvigelsesrapport vedrørende afdelingernes regnskaber.

Samlet er afdelingernes overskud på ca. 3 % af budgetteret niveau mod ca. 3,3 % sidste år. Rentetilskrivningen af afdelingernes opsparing ud over budget står for ca. de 2,3 % af afdelingernes overskud på 3 %. Afdelingerne fik en kursgevinst på ca. 11 mio. kr. Samlet er kurstabet fra 2022 reduceret til ca. 57 mio. kr.

Økonomi

Intet at bemærke.

Beboerdemokratisk behandling

Alle regnskaber er sendt til digital godkendelse i afdelingernes bestyrelser, bortset fra de bestyrelsesløse afdelinger 4, 6, 51, 56, 59, 62, 64, 65, 89, 93, 95, 98 og erhvervslejemål 1566 og 1580. Afdeling 12, 19, 34, 40, 55 og 86 har regnskab til godkendelse på afdelingsmødet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årsresultat for 2025 indregnes i budget for 2027 og frem og kan påvirke huslejen.

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.

...'

og

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, regnskabsaflægning, 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 den 31. maj 2026.

Bilag:

[Notat - Årsregnskab 2025; Afdelingerne 2.0.pdf](#)

[Afvigelsesforklaringsrapport 2025.pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

Godkendt.

20. Godkendelse - Budget bestyrelsesuddannelse

Sagsnr.: S2025-06911

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Den nye bestyrelsesuddannelse opbevares på en intern platform. Der er ikke afsat midler til at udvikle platformen, integrationen med data omkring tildelte moduler på bestyrelsesmedlemmer eller til at afslutte et eksisterende projekt, som implementerer automatiske påmindelser.

Godkendelse

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at det samlede budget for bestyrelsesuddannelsen udgør 1.860.500 kr., hvilket er en ændring i forhold til oprindeligt budget. Budgetoverskridelsen er på 280.500 kr. Ændringen finansieres af strategipuljen.

Sagsfremstilling

OB har med godkendelsen af den nye bestyrelsesuddannelse taget et vigtigt skridt mod at styrke både administrationen og bestyrelsens kompetencer. Uddannelsen placeres på en intern platform, hvilket giver administrationen mulighed for selv at vedligeholde materialet og sikre fleksibel opdatering.

I indstillingen, hvor den nye bestyrelsesuddannelse blev godkendt, var der afsat midler til udarbejdelse af materialet til uddannelsen samt drift af platformen. Der var ikke afsat midler til udviklingen af den platform, som uddannelsen opbevares på eller til det system, som sikrer at systemet ved, hvilke moduler de enkelte bestyrelsesmedlemmer skal tage.

Udviklingen af platformen koster i alt 180.500 kr. for platform og modultildeling.

Udover platformen, skal der udvikles en funktion, som sikrer løbende motiverende påmindelser til bestyrelsesmedlemmerne. Arbejdet med de automatiske påmindelser blev igangsat første gang i 2023, og skulle understøtte den tidligere bestyrelsesuddannelse. Projektet blev dog aldrig afsluttet, men en del af det udførte arbejde kan overføres til den nye bestyrelsesuddannelse.

Der er tidligere betalt 94.750 kr. til arbejdet med automatiske påmindelser. Leverandøren estimerer, at arbejdet kan færdiggøres for samlet ca. 100.000 kr., udover det vi allerede har betalt. De automatiske påmindelser forventes at være i drift i september 2026.

Økonomi

I den oprindelige indstilling var der afsat 1.580.000 kr. til udviklingen af bestyrelsesuddannelsen. Med baggrund i sagsindstillingen ser det opdaterede budget således ud:

Opdateret budget ny bestyrelsesuddannelse

Opgave	Budget
Udvikling af materiale til ny bestyrelsesuddannelse	1.434.625
Udvikling platform	180.500
Automatiske påmindelser	100.000
Uforudsete udgifter	145.375
Samlet opdateret budget	1.860.500

Det giver en budgetforskel på 280.500 kr. for platformen samt systemet til automatiske påmindelser. Den ekstra implementeringsomkostning dækkes af strategipuljen.

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

Det forventes, at driftsomkostningerne holdes inden for det afsatte budget på 30.000 kr. årligt, som finansieres via driftsbudgettet. Der er dog endnu en ukendt omkostning til drift af systemet med automatiske påmindelser.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte indstillingen om den nye bestyrelsesuddannelse den 22. oktober 2025. Udvalget for uddannelse og netværk for afdelingsbestyrelserne (UNU) har godkendt formatet på videoer den 6. januar 2026 og alle quizspørgsmål samt modulcases den 10. marts 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Både basisuddannelsen, de seks moduler og brush-up kurset klæder beboerdemokraterne på, til at kunne udføre de opgaver, de påtager sig i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

Regler

Intet at bemærke.

Implementering

Den nye bestyrelsesuddannelse forventes i drift ultimo april 2026. Projektet med automatiske påmindelser opstartes før sommerferien og forventes i drift i september 2026.

Bilag:

[Strategipulje pr. april 2026.pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

Godkendt.

21. Godkendelse - Tilkendegivelse om kandidatur (til udvalg eller OB) på repræsentantskabsmøder

Sagsnr.: S2018-01860

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

I november 2025 vedtog repræsentantskabet en ændring i repræsentantskabets forretningsorden vedr. valgbare kandidater til udvalg eller til organisationsbestyrelse (OB). Efter ændringen i forretningsordenen opfordres kandidater således til at tilkendegive deres kandidatur. Det vil være hensigtsmæssigt, at der benyttes en standardblanket i forbindelse med tilkendegivelse af kandidatur.

Godkendelse

Administrationen indstiller til OB at godkende en standardblanket til brug for kandidater i forbindelse med tilkendegivelse af kandidatur til udvalg eller til OB.

Sagsfremstilling

I november 2025 vedtog repræsentantskabet en ændring i repræsentantskabets forretningsorden vedrørende tilkendegivelse af kandidatur til udvalg eller til OB. Kandidater opfordres således til at tilkendegive kandidatur ved at udfylde en standardblanket, som sendes til administrationen. (Se standardblanket i bilag).

Efter ændringen i repræsentantskabets forretningsorden er ordlyden følgende af § 14, stk. 6: *Kandidater, der er valgbare, jf. § 5, stk. 2, i vedtægterne opfordres til at tilkendegive deres kandidatur på dagsordenen for repræsentantskabsmødet. Fristen for dette er, at kandidaturet skal være anmeldt skriftligt til administrationen kl. 12.00 på dagen, der falder to uger før mødets afholdelse.*

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

I november 2025 vedtog repræsentantskabet en ændring i repræsentantskabets forretningsorden vedrørende valgbare kandidater til udvalg eller til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Kandidater til udvalg og til OB opfordres til og har mulighed for at tilkendegive deres kandidatur forud for repræsentantskabsmødet, sådan at det fremgår af dagsorden for mødet.

Regler

Forretningsorden for repræsentantskabets § 14:

Kandidater, der er valgbare, jf. § 5, stk. 2, i vedtægterne opfordres til at tilkendegive deres kandidatur på dagsordenen for repræsentantskabsmødet. Fristen for dette er, at kandidaturet skal være anmeldt skriftligt til administrationen kl. 12.00 på dagen, der falder to uger før mødets afholdelse.

Implementering

Umiddelbart efter mødets afholdelse.

Bilag:

[Repræsentantskabsmøde, blanket til brug for tilkendegivelse af kandidatur.pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

Dette punkt blev ændret til et behandlingspunkt, og blev behandlet i forlængelse af punkt 4.

OB besluttede, at blanketten for tilkendegivelse af kandidatur alene skal indeholde: Navn og afdeling samt hvad man stiller op til.

Med ovenstående bemærkninger blev indstillingen vedr. tilkendegivelse af kandidatur godkendt.

22. Efterretning - Opfølgning på spørgeskemaundersøgelse vedr. afdelingsmødeprocessen til dirigentkorps og OB

Sagsnr.: S2021-08349

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Spørgeskemaundersøgelsen om afdelingsmødeprocessen, fremsendt til dirigentkorpset og medlemmer af organisationsbestyrelsen (OB) i december 2025 er behandlet i udvalg for uddannelse og netværk for afdelingsbestyrelsesmedlemmer (UNU) med henblik på at give administrationen et indblik i, hvordan processen opleves, og hvad der kan optimeres.

Efterretning

UNU indstiller, at OB tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

I forlængelse af afdelingsmødeprocessen besluttede OB, efter indstilling fra udvalget for beboerdemokrati (BDU), at der skulle udarbejdes en spørgeskemaundersøgelse blandt dirigentkorpset og medlemmer af OB. Formålet med undersøgelsen var at give administrationen et indblik i, hvordan afdelingsmødeprocessen opleves af OB-medlemmer og medlemmer af dirigentkorpset.

Spørgeskemaundersøgelsen blev udsendt før jul (2025), men fristen blev forlænget grundet lav svardeltagelse. Ved udløb af ny frist, forblev svardeltagelse lav. Resultatet er vedlagt som bilag til indstillingen.

For løbende evaluering af afdelingsmødeprocessen drøftede UNU, at administrationen frem mod næste UNU-møde skulle arbejde videre med mulige tiltag på baggrund af undersøgelsens resultater, som har fokus på optimering og kvalitetssikring af processen.

I den efterfølgende proces har administrationen, som indsatspunkt, indkaldt til informationsmøde for medlemmer af OB og dirigentkorpset. Formålet er, at etablere et fælles forum forud for årets afdelingsmøder, hvor der er mulighed for videndeling og sparring samt ajourføring af regler på området.

Ydermere har administrationen iværksat ny forretningsgang for udbetaling af honorar til medlemmer af dirigentkorpset. Formålet er at strømline processen således at honorarudbetaling sker rettidigt og på tilfredsstillende vis.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i UNU den 10. marts 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Ikke relevant.

Implementering

Indsatserne implementeres løbende.

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Overblikrapport \(1\).pdf](#)

Beslutning OB den 29. april 2026:

OB tog sagen til efterretning.

23. Efterretning - Opdatering på supportprocessen

Sagsnr.: S2021-07226

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Supportprocessen blev sat i drift i februar 2022. Efter fire år i drift er der i alt oprettet 306 sager i relation til supportprocessen. Der er pr. 17. marts 2026 aktuelt en aktiv sag, som har overskredet fristen for afslutning.

Ingen sager er sendt videre til direktionen siden sidste rapportering. I alt er fire sager sendt til direktionen siden opstart af supportprocessen.

Afreportering ændres fremadrettet til at være en gang årligt.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Vi har nu fire års data fra supportprocessen. Lager-og inventarlistes er dog først indført fra 2023. De oprettede sager fordeler sig bredt over de forskellige indsatspunkter, dog er der ikke oprettet nogen sager indenfor budgetopfølgninger, DocuNote eller indkøb.

Der er sket et markant fald i antallet af oprettede supportsager i forhold til de to seneste år. Dette skyldes blandt andet, at oprydningssfasen er overstået og afdelingerne generelt er blevet bedre til at løfte de opgaver, som er omfattet af supportprocessen. Administrationen har derudover udarbejdet processer, som understøtter en bedre sikkerhed for, at afdelingerne får udført opgaverne.

Grundet faldet i antallet af supportsager, anbefaler administrationen, at afreporteringen ændres til årligt, således at der fremtidig afreporteres en gang årligt, med skæringsdato den 1. januar.

I løbet af februar 2022 til 17. marts 2026 er der oprettet 306 sager. De oprettede sager fordeler sig således:

	2022*	2023	2024	2025	Total
Bestyrelsesuddannelse	0	39	7	9	55
Budgetopfølgninger	0	0	0	0	0
Digital kommunikation	0	1	6	0	7
DocuNote	0	0	0	0	0
Egenkontrol skal udfyldes	22	9	6	0	37
Habilitet erklæringer/fuldmagter/uddannelsesplaner/økonomisk fuldmagt	20	8	4	1	33
Indkøb	0	0	0	0	0
Inventarliste	0	27	34	16	77
Lagerliste	0	23	34	0	57
MUS, APV, påbud	2	0	23	15	40
Total	44	107	114	41	306

*Processen er først startet i februar 2022.

Der er i øjeblikket en aktiv sag:

Opgave	Antal aktive sager
Digital kommunikation	1

Den aktive sager burde have været afsluttet i 2024. Nærmeste LT'er er orienteret om, at sagen er aktiv.

Kommentar til egenkontrol:

Der oprettes hvert halve år egenkontROLSager ved manglende udfyldelse af skema. Afdelingerne udfylder generelt skemaet efter vejledning. Der har ikke været sager, der er behandlet som supportsag.

Kommentar til budgetopfølgninger:

Der er en grænse på underskud >2 %, overskud mere end 5 % af huslejen på budgetopfølgninger. Der er ikke nogen afdelinger som har afvejet fra dette, uden det har haft en naturlig årsag. Der har heller ikke oprettet supportsager, hvor budgetopfølgninger af aktivitetsopfølgningen af dv-planen viser overskridelse af tærskelværdier eller større uforklarlige overskridelser.

Kommentar til indkøb:

Næsten alle afdelinger svarer i egenkontrollen, at de overholder reglerne for prissammenligninger. Der har været tre hvert halve år, der har svaret noget andet end klart ja. Det har bl.a. været på grund af skifte fra en afdelingsbestyrelse til en anden. Afdelingerne opfordres til at registrere prissammenligningerne i DocuNote under drift af afdelingen - indkøb. På grund af tekniske udfordringer er det ikke stillet som et krav. Administrationen foretager i stedet stikprøvekontrol af udvalgte indkøb ved henvendelse til afdelingen.

Kommentar til habilitetserklæringer/ fuldmagter/uddannelsesplaner/økonomisk fuldmagt:

Administrationen følger løbende op på manglende indsendte habilitets- og tavshedserklæringer samt økonomisk fuldmagt, og oprettet supportsager i de tilfælde, hvor vi ikke modtager erklæringerne efter gentagende rykkere. Erklæringerne er i dag en forudsætning for, at bestyrelsesmedlemmer bliver oprettet i vores systemer, hvilket virker til at motivere bestyrelsesmedlemmerne til at indsende erklæringerne, hvorfor der ikke er stort behov for at starte supportsager i denne forbindelse.

Kommentar til bestyrelsesuddannelse:

I 2025 blev der oprettet supportsager på de bestyrelsesmedlemmer, der ikke havde taget de obligatoriske moduler af bestyrelsesuddannelsen, som de havde forpligtet sig til jf. FU-planen. Administrationen holder løbende øje med bestyrelsernes gennemførelse af kurser – herunder bliver UNU årligt orienteret om situationen.

Administrationen er i samarbejde med konsulenthuset Bridge i gang med at udarbejde og implementere en ny bestyrelsesuddannelse. Den nye bestyrelsesuddannelse bliver mindre teksttung og mere intuitiv at gennemføre, hvilket forventes at have den effekt, at bestyrelsesmedlemmerne i højere grad gennemføre kurserne ad egen drift, uden behov for supportsager.

Kommentar til digital kommunikation:

IT identificerer fortsat afdelinger, der oplyser andre mailadresser end en AAB-mail. IT har samme oplevelse som sidst, at afdelingerne er imødekommende overfor at få det ændret. Tilbuddet om konverteringen af mailen "eksterne henvendelser" fra en distributionsgruppe til en fællesmail er ikke blevet benyttet siden sidst.

Kommentar til DocuNote:

IT opdaterer årligt DocuNote og forventer løbende forbedringer fra leverandøren i forhold til hastighed og funktionalitet. Udviklingen på webgrænsefladen er fortsat ikke der hvor leverandøren har det største fokus.

Kommentar til MUS, APV, påbud:

Der har været lagt en ekstra indsats fra HR's side i at sikre opfølgning på MUS-processen i 2025, hvilket ses afspejlet i, at der ikke har været behov for at oprette supportsager

APV processen iværksættes igen i 2027.

Der er ingen sager vedr. påbud i 2026.

Kommentar til lager- og inventarlist:

Lager- og inventarlistere behandles samlet i supportprocessen. Arbejdsgangen er bedre indarbejdet i afdelingerne og nemmere at gå til ved at bygge videre på liste fra året før. Alle har afleveret inventarliste for 2024 efter support. Der afventes stikprøvekontrol i afdelingerne.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Formandskabet fremlagde den 6. oktober 2021 et forslag til en revideret sanktionstrappe for organisationsbestyrelsen (OB). Forslaget blev godkendt.

På OB-mødet den 5. oktober 2022 blev lager- og inventarlistere tilføjet til supportprocessen.

Risikoudvalget (RU) blev opdateret med status på supportprocessen på mødet den 19. april 2023, 15. november 2023 og 28. august 2024.

Efter nedlæggelse af RU rapporteres der til formandskabet og derfra til OB. Første direkte afrapportering til OB er foretaget den 2. april 2025 og derefter den 22. oktober 2025.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Regler

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at afdelingerne skal udfylde en halvårlig egenkontrol, hvor bestyrelsen svarer på spørgsmål omkring personaleledelse, bestyrelsesarbejde, økonomi samt drift af afdelingen.

Implementering

Ikke relevant.

Beslutning OB den 29. april 2026:

OB tog sagen til efterretning.

24. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Mundtlig orientering fra udvalg nedsat af repræsentantskabet:

- a) **Udvalg for afdelingsbestyrelsens opgaver (AOU)**
v/Maria Torré Borch
- b) **Udvalg for IT (ITU)**
v/Charles Thomassen
- c) **Udvalg for renovering, modernisering og vedligeholdelse (RMVU)**
v/Charles Thomassen
- d) **Udvalg for uddannelse og netværk i afdelingsbestyrelserne (UNU)**
v/Christina Søby Jensen
- e) **Udvalg for samdrift (US)**
v/Kasper Cederholm

Beslutning OB den 29. april 2026:

Udvalgsformændene havde mulighed for at give en mundtlig orientering.

Formand for udvalg for afdelingsbestyrelsens opgaver (AOU), Maria Torré Borch, nævnte, at der er indført temaer for møderne, som deltagerne tager op løbende.

Formand for udvalg for uddannelse og netværk for afdelingsbestyrelsesmedlemmer (UNU), Christina Jensen, nævnte, at udvalget gennemgår modulerne på den nye bestyrelsesuddannelse årligt. Derudover vil udvalget også arbejde mere med mål, onboarding og efterårskonferencen. Jens Nybo Stilling Sørensen, nævnte herunder, at de i deres afdelingsbestyrelse drøfter et modul fra bestyrelsesuddannelsen ved hvert bestyrelsesmøde. Christina Jensen opfordrede OB til løbende at give feedback til bestyrelsesuddannelsen.

Adm. direktør, Peter Basland, nævnte, at man kunne overveje en bestyrelsesuddannelse til ejendomsfunktionærer/afdelingsansatte, målrettet til disse funktioner.

25. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

26. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

I. Eksterne forhold og politik

BL

Den 24. marts 2026 blev der afholdt kredsvalg i BL 1. kreds. Charles Thomassen, Kasper Cederholm og Rikke Thy blev valgt som repræsentanter. Lean Bernhoff og Maria Torré Borch blev valgt som suppleanter. Derudover blev Rikke Thy valgt til bestyrelsen i BL 1. kreds.

Den 14. april 2026 blev der afholdt kredsvalg i BL 9. kreds. Glenn Enna blev valgt som repræsentant og Jens Nybo Stilling Sørensen som suppleant. AAB har ikke tidligere har været aktiv i kredsarbejdet i 9. kreds.

Folkemøde 2026

AAB har fået mulighed for at deltage på Folkemødet på Bornholm, der afholdes den 11.–13. juni 2026. I samarbejde med BL er der fundet overnatningsmuligheder. Der foreligger endnu ikke et endeligt program fra BL, men i 2025 var der et omfattende program med debatter, samtaler og netværksaktiviteter, med relevans for den almene sektor. Det forventes, at BL vil danne rammen for et stærkt program, hvor AAB indgår aktivt og være synligt repræsenteret.

II. Beboerdemokratiet

Fusionen mellem afdeling 1 og afdeling 5 på Frederiksberg

Afdelingsbestyrelserne i de tilstødende afdelinger 1 og 5 på Frederiksberg har ønske om sammenlægning af de to afdelinger pr. 1. januar 2027. Det forventes, at der kan være afstemning om sammenlægning i begge afdelinger før juli 2026.

III. Administrative forhold

-

IV. Presse

Der er en enkelt beboer i afdeling 49, der har fyldt en del på de sociale medier og på mediet KøbenhavnLIV. AAB har afholdt sig fra at gå ind i denne specifikke enkeltsag.

V. HR/personale

Reorganisering af Ejendomsdrift

Pr. 1. april 2026 er organiseringen i Ejendomsdrift ændret.

Baggrunden for ændringen er et stigende behov for at styrke service og kvalitet samt sikre økonomiske effektiviseringer og øget samdrift på tværs af organisationen. Den hidtidige organisering har medført, at driftslederne i høj grad har været optaget af operationelle og administrative opgaver, hvilket har begrænset deres fokus på ledelse og udviklingsindsatser.

Driftsledergruppen besidder stærke faglige kompetencer inden for ejendomsdrift og har et velfungerende samarbejde med afdelingsbestyrelserne. Samtidig har det været en udfordring at afsætte tilstrækkelig tid til ledelse og medarbejderudvikling. Hverdagen har derfor, i vid udstrækning, været præget af drifts- og ad hoc-opgaver frem for systematisk udvikling, serviceforbedringer og effektivisering.

Med reorganiseringen opdeles driftslederrollen i to tydelige funktioner; en personalelederfunktion og en faglig funktion (driftsansvarlig). Formålet er at sikre bedre forudsætninger for både ledelse og drift gennem et tydeligere fokus og rollefordeling.

Den nye organisering indebærer, at der er etableret fast daglig ledelse i hvert driftscenter, hvor lederen af driftscentret har det samlede resultatansvar samt det direkte personaleansvar for medarbejderne. De medarbejdere, der overgår til rollen som driftsansvarlige, varetager fortsat den daglige faglige koordinering af opgaver i de enkelte afdelinger udover samarbejdet med afdelingsbestyrelserne.

Organisationsændringen er gennemført uden at øge antallet af ledelseslag eller medarbejdere, og de tre driftscenterledere er rekrutteret internt blandt de tidligere driftsledere. De 15 tidligere driftsledere er fortsat ansat i Ejendomsdrift og indgår nu i den nye organisering i enten leder- eller driftsansvarlige funktioner.

Samtlige berørte medarbejdere har accepteret deres nye funktion og indgået nye ansættelsesaftaler.

VI. HH21

Administrationen har genoptaget dialogen, vedrørende vedligeholdelse af HH21, med BDK, i Styregruppen for Havneholmen, hvor Casper Skou er trådt ind i stedet for Michael Storgaard.

Beslutning OB den 29. april 2026:

Intet at bemærke.

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

27. Eventuelt

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 29. april 2026:

Intet at bemærke.

Referat OB-møde den 29. april 2026

Onsdag kl. 17:00

28. Bestyrelsesmøde AAB Andel ApS 2026

Sagsnr.: S2022-03199

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

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

Der udsendes særskilt dagsorden.

Beslutning OB den 29. april 2026:

Bestyrelsesmødet blev afholdt i forlængelse af OB-mødet.