



## Referat af bestyrelsesmøde 5. september 2023

### Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen (deltog via Teams)
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kruuse-Andersen
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kalmar Poulsen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

### 1 Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

### 2 Protokol

Protokol for mødet den 8. august er godkendt pr. mail og er som noget nyt underskrevet digitalt i Penneo. Det indstilles derfor, at punktet Protokol udgår på fremtidige bestyrelsesmøder.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

### 3 Revisionsprotokol

Der foreligger ingen nye protokollater fra revisor, men protokollen var til organisationsbestyrelsens gennemsyn.

### 4 Pejlemærker strategi 2024-

I organisationsbestyrelsens behandling på bestyrelsesmødet den 8. august 2023 af procesplan for udarbejdelse af strategi 2024- indgik det i overvejelserne, om organisationsbestyrelsen på sit møde i september skulle udarbejde helt overordnede pejlemærker for strategien forud for repræsentantskabsdagen.

Det indstilles, at forretningsudvalget bidrager til – sammen med proceskonsulenten – at afklare AAB's forudsætninger forud for repræsentantskabsdagen, og at organisationsbestyrelsen først på sit møde den 3. oktober på baggrund af input fra repræsentantskabsdagen træffer beslutning om de videre pejlemærker – og proces – for udarbejdelsen af AAB's kommende strategi.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Julia Beck Søndergaard, Lone Brock, Morten Homann og forretningsudvalget holder møde med Worldperfect forud for repræsentantskabsdagen for at forberede dem bedst muligt på dagen.

Der afvikles et medarbejderarrangement om AAB's kommende strategi i forlængelse af repræsentantskabsdagen.

## **5 Godkendelse af budget 2024 for AAB's afdelinger**

Ifølge vedtægternes §13, stk. 2 skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingernes budgetter for det kommende år. Alle budgetter er behandlet og godkendt på afdelingsmøder med undtagelse af afdeling 13 Riisvangen III, 33 Præstehaven og 61 Vintervej, der holder møde i september 2023.

Sekretariatet giver organisationsbestyrelsen besked, hvis nogle af de tre afdelinger ikke godkender budgettet, hvorefter de som udgangspunkt sendes til tilsynet til at afklare budgettvisten efter almenboligloven.

Organisationsbestyrelsen godkendte oplægget.

## **6 Proces for budget 2025**

Proces for den kommende sæsons budgetlægning er tidligere alene forelagt organisationsbestyrelsens budgetudvalg. Det indstilles således, at organisationsbestyrelsen godkender tidsplan for budgetlægning for budget 2025 samt koncept for afvikling af budgetmøder.

I forbindelse med fremtidige afdelingsmøder fastsætter Økonomi nogle datoer, hvor de enkelte afdelingsbestyrelser har mulighed for at deltage i et budgetmøde forud for afdelingsmødet. De afdelinger, der ikke er interesseret i et møde, får afdelingens budgetudkast til godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## **7 Kvartalsregnskab 2. kvartal**

Kvartalsregnskabet viser en mernettoadministrationsudgift efter årets første to kvartaler på ca. 400.000 kr., hvilket primært skyldes en større personaleudgift, et mindresalg af timer fra projektafdelingen og et større byggesagshonorar end budgetteret.

Organisationsbestyrelsen tog kvartalsregnskabet til efterretning.

## **8 Langtidsplan for egenkapital og prioriteringsmodel for tilskud**

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. maj 2023, at der skulle udarbejdes en model for prioritering af tilskud og en langtidsplan for forventet anvendelse af egenkapitalen.

Notatet indstiller en prioriteringsmodel baseret på genudlejningstid, lejetab, kommende låneoptag og huslejeniveau. Modellen blev gennemgået på bestyrelsesmødet.

Derudover forelægges en fremskrivning af forventede behov for tilskud til afdelinger iht. modellen for de næste ti år.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender modellen og – uden at behandle de konkrete afdelinger og beløbsstørrelser – godkender, at der reserveres beløb som anført i indstillingen. Modellen evalueres i efteråret 2024.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og ville i forbindelse med dialogmødet i november se nærmere på strategier for, hvorledes afdelingerne kan opnå et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau, hvis ikke de allerede har nået dette.

## **9 Evt. yderligere tilskud badeværelsesrenovering afdeling 4 Skovkanten**

Organisationsbestyrelsen har tidligere ydet et tilskud på i alt ca. 11,5 mio. kr. til badeværelsesrenovering i afdeling 4 Skovkanten, svarende til ca. 28 pct. af den budgetterede projektsum. Imidlertid har særligt indeksregulering som følge af inflationen og et stort behov for genhusning betydet en budgetoverskridelse på godt 5 mio. kr. Organisationsbestyrelsen bedes forholde sig til, i hvilket omfang boligorganisationen skal yde afdelingen yderligere tilskud eller ej.

I organisationsbestyrelsen var der enighed om, at AAB skal yde yderligere tilskud på 1 mio. kr. til badeværelsesrenovering i afdeling 4 Skovkanten.

## **10 Tilskud til evaluering på baggrund af helhedsplan afdeling 25 Klostervangen**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et tilskud på 250.000 kr. fra dispositionsfonden til gennemførelse af en ekstern evaluering af projektet for helhedsplan i afdeling 25 Klostervangen med henblik på at identificere erfaringer og anbefalinger til AAB's kommende helhedsplaner og tilsvarende projekter.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## **11 Forhåndstilsagn afdeling 48 Brohaven**

Organisationsbestyrelsen ansøges om et forhåndstilsagn på op til 1 mio. kr. til udarbejdelse af indledende byggeteknisk undersøgelse af afdeling 48 Brohaven med henblik på udarbejdelse af en ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til renovering. Pengene til undersøgelsen kommer tilbage i dispositionsfonden, hvis projektet realiseres.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## **12 Røgfri afdelinger**

En række afdelingsmøder har vedtaget at indføre rygeforbud, men da kompetenceforholdene ikke er afklaret mellem BL og Social- og Boligstyrelsen, har implementeringen indtil videre afventet. I notat følger en beskrivelse af AAB's vurdering af beslutningskompetence samt model for at indføre rygeforbud i nye såvel som allerede ibrugtagne afdelinger. Derudover indstilles, at organisationsbestyrelsen tiltræder

- a) den beskrevne model for implementering.
- b) et rygeforbud i afd. 03, 04, 06 og afd. 23, der omfatter boligen og altanen.

c) et rygeforbud på altaner i afd. 02.

samt at organisationsbestyrelsen tager beslutningen i afd. 67 om rygeforbud på fælles tagterrasser til efterretning.

Alternativt kan organisationsbestyrelsen beslutte

II. fortsat at afvente afklaringen mellem BL og Social- og Boligstyrelsen eller

III. principielt at modsætte sig rygeforbud, indtil det måtte afklares, at afdelingsmødet har kompetencen.

Organisationsbestyrelsen besluttede fortsat at afvente en afklaring mellem BL og Social- og Boligstyrelsen og således fortsat sætte implementeringen af beslutninger fra afdelingsmøderne om røgfrihed på pause.

## 13 Byggeri

De løbende ændringer i notat om byggeri gennemgås fremover ikke minutiøst på bestyrelsesmødet, og det forventes derfor, at organisationsbestyrelsen har læst notatet inden mødet.

Morten Strunge og Morten Homann laver et kursus om byggesager for organisationsbestyrelsen som en del af et samlet forløb til kompetenceudvikling af bestyrelsen på de centrale områder.

Organisationsbestyrelsen har modtaget et særskilt notat om økonomien i projektet for afdeling 100 Bindesbøll. Punktet dagsordensættes igen på bestyrelsesmødet i oktober med henblik på beslutning.

Mette Hvid Johannesen understregede vigtigheden af skriftlighed, når organisationsbestyrelsen skal træffe beslutninger, der eksempelvis vedrører byggesager.

## 14 Udvalg

Under punktet orienterer de enkelte udvalg om forhold af relevans for den samlede organisationsbestyrelse.

### Kursusudvalget

- BL-kurset "Arbejdet i afdelingsbestyrelsen - for nye og erfarne bestyrelser" blev afholdt den 29. august
- Dialogmøde om kollektiv råderet og affaldshåndtering afholdes den 6. september
- Kursus om klagesager, persondata og husorden afholdes den 13. september
- Repræsentantskabsdag afholdes den 23. september
- Kursus om konflikthåndtering v. Anne Buhl afholdes den 24. oktober
- Dialogmøde om henlæggelser og vild med vilje den 30. november

### IT-udvalget

IT-udvalget havde møde den 4. september, hvor følgende emner var dagsordensat: Ny server, validering med 2-faktor, kurser om Office 365, kursus om lokalbooking, indgåelse af kontrakt med intranetleverandør Fellowmind.

## 15 Orientering fra administrationen

Der er udsendt en skriftlig orientering, der suppleres mundtligt på mødet. Der er bemærkninger i notatet om:

- Evaluering af driftsorganisationen
- Årlig opdatering af forretningsgange
- Udskiftning og opgradering servere
- 5-årsfest

Peter Kragballe blev valgt som administrationens sparringspartner i forbindelse med 5-årsfesten den 13. april 2024.

- Økonomistyring i byggesager
- Medarbejderkonference den 25. august 2023
- Serviceaftale vaskerier
- Påkrav og udsættelser
- Data vedr. afdelingernes udlejningssituation

## 16 Udpegning af suppleant til BL's repræsentantskab

På bestyrelsesmødet den 28. juni 2023 trak Peter Kragballe sig som medlem af BL's repræsentantskab, og Randi Rædkjær blev herefter repræsentant. Der er derfor behov for, at organisationsbestyrelsen udpeger en suppleant for Randi. AAB's anden repræsentant er Astrid Bro Frederiksen med suppleant Thomas Kalmar Poulsen.

Mette Hvid Johannesen blev valgt som suppleant i repræsentantskabet for BL's 5. kreds.

## 17 Eventuelt

Administrationen er i gang med at tilpasse IT-systemer og udarbejde en forretningsgang om retningslinjer for brug af midler på VH-kontoen. Herefter udarbejdes information til beboere og bestyrelser om muligheden.

Arbejdet med at få etableret MobilePay-løsning i alle afdelinger er i gang.

Astrid Bro Frederiksen opfordrede til, at retningslinjerne for Falck-abonnement omtales i næste nyhedsbrev for beboerne.

På mødet udleverede Morten Homann et notat til medlemmerne af organisationsbestyrelsen. Han udbad sig fortrolighed og tavshed omkring notatet og præciserede, at det skal returneres til ham på bestyrelsesmødet den 3. oktober 2023. Konkluderende understregede Mette Hvid Johannesen ovennævnte. Samtidig gjorde hun opmærksom på, at organisationsbestyrelsen kun helt undtagelsesvis behandler punkter lukket og udleverer dokumenter under disse betingelser, da AAB arbejder med størst mulig åbenhed.

Næste bestyrelsesmøde holdes den 3. oktober 2023 i Kulturhus Herredsvang.

Katrine Just  
Referent