

Repræsentantskabsmøde afholdtes torsdag den 17. juni 2021 kl. 19.00 på Hotel Scandic City, Østergade 10, Aarhus C.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det forløbne år.
4. Godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor samt forelæggelse af budget.
5. Indkomne forslag.
 1. At AAB informerer alle beboere at de er opstillings berettigede til Organisationsbestyrelsen, det skrives i vedtægterne, i alle afdelinger, at alle lejere kan stille op til Organisationsbestyrelsen skulle de ønske det
 2. At AAB beskriver funktion ved at være medlem af Organisations bestyrelsen, pligter, vedlag mv. en må påtage sig ved opstilling og varetage som et valgt medlem af Organisations bestyrelsen.
 3. AAB opstiller muligheden for at de som ønsker at stille sig til rådighed til valg, til Organisationsbestyrelsen, har mulighederne for at fremsende valg oplæg, samt at dette kommer de stemmeberettiget i hænderne inden valget, samt de får stemmeret til valget til Organisationsbestyrelsen
 4. Har AAB opstillet og beregnet på en projekt for en afdelings, og det er vedtaget. overskrider budgette med mere end 10% mere end beregnet, skal AAB dække det via deres økonomi, så det ikke belaster beboerne økonomien.
 5. AAB forpligter sig til at informere beboere i forbindelse med vedtaget af en helhedsplaner, at det forklares tydeligt til beboere i tale og på skrift, om de stemmer om indholdet, eller kun det økonomiske ramme, så ledes at AAB kan ændre i helhedsplanen, når de ønske dette selv om det er noget andet som er fremlagt som tegninger, og fortalt til informations møder.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
På valg er: Dan Christensen
7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.
På valg er: Bettina Grumsen, Anders Nielsen og Karin Jørgensen
8. Valg af 2 suppleanter.
På valg er: Hanne Rasmussen afd. 35 og Per Ohms, afd. 25
9. Valg af sekretær for repræsentantskabet.
Bestyrelsen foreslår: Bendt E. Nielsen.

10. Valg af revisor.

11. Eventuelt.

Dan Christensen bød, på foreningens vegne, velkommen til repræsentantskabet, personalet og Revisionen.

Inden mødets start gav Henning, Anders, Bettina, Karin, Bendt, Peter og Dan (organisationsbestyrelsen) en kort præsentation af sig selv.

1. Valg af dirigent.

Organisationsbestyrelsen foreslog Peter Kragballe.
Peter Kragballe blev valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet ifølge foreningens vedtægter var indkaldt rettidigt, hvorved mødet var beslutningsdygtigt.

Dirigenten oplæste herefter den udsendte dagsorden som blev godkendt.

STEMMEUDVALG:

	Afd.
Tommy Nielsen	- 1
Martin Grønbæk	- 9
Pia Rohde	- 38
Henning Rye	- 20
Anders Klinke	- 40
Hans Sejr	- 53
Peter Axelsen	- 62
Helle Nielsen	- adm.
Julia Beck Søndergaard	- adm.

Peter oplyste, at der var 65 stemmeberettigede personer fra repræsentantskabet.

2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol

Repræsentantskabsprotokollen fra 26. november 2020 blev godkendt.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det forløbne år

Skriftlig orientering til repræsentantskabet, 17. juni 2021

Sekretariatet

Der er meget stor travlhed i Sekretariatet. Klagemængden er vokset og der bliver stillet mange forslag til afdelingsmøderne. Revideringen af vedligeholdelsesregler og regler for råderet har været vanskeliggjort af, de mange nødvendige aflysninger af afdelingsmøder pga. Coronasituationen. Sekretariatet vil derfor blive udvidet med to nye medarbejdere. Dels en ekstra medarbejder til at hjælpe med generel sekretariatsbistand til afdelingen og dels en ekstra jurist. Vi håber på, at vi i løbet af efteråret vil kunne indhente det forsømte, så vi igen kan servicere beboere og beboervalgte ordentligt.

Projekt

De første af en række nye boliger der opføres i disse år, er taget i brug. Det drejer sig om afdeling 66 - Skæring Bæk (etape 1) med 94 boliger, og afdeling 67 – Risskov Brynet med 117 boliger. Begge afdelinger er ibrugtaget og fuldt udlejet.

Desuden er der flere store renoveringsopgaver i støbeskeen til igangsætning over de næste år.

Byggeprojekter - nye boliger

- **Godsbanekollegiet (afd. 50) i samarbejde med Kollegiekontoret**
Ca. 240 ungdomsboliger på Godsbanearialet. Projektet opføres som en del af et fælles projekt med Kollegiekontoret, der opfører ca. 130 kollegieboliger.
Opførelsen af byggeriet blev igangsat i foråret 2020 og AABs bygninger er rejst. Boligerne forventes færdiggjort og klar til indflytning i sommeren 2022.
- **Bindeshøj (afd. 100)**
Ombygning af de oprindelige bygninger på Psykiatrisk Hospital i Risskov til ca. 240 nye familieboliger.
AAB overtog bygningerne fra Region Midt den 1. februar 2019.
Da det meste af byggeriet er fredet, har vi måttet indhente godkendelse til projektet fra Slots- og Kulturstyrelsen, hvilket har været vanskeligt foreneligt med den kommunale byggesagsbehandling. Projektet er derfor blevet forsinket ca. 1 år i forhold til den oprindelige tidsplan.
Delvis tagrenovering samt miljøsanering er igangsat som selvstændige projekter, der afsluttes ultimo 2021.
Vinduesrenovering igangsættes som et selvstændigt projekt inden sommerferien 2021.
Sideløbende hermed gennemføres i efteråret 2021 entreprisudbud på selve ombygningen/renoveringen, der igangsættes primo 2022 og forventes fuldt afsluttet inden udgangen af 2023.

Udvalgte byggeprojekter - større renovering mv.

- **Klostervangen (afd. 25)**
Nye facader, gavle og elevatorer, ombygning af 26 lejligheder til tilgængelighedsboliger samt etablering af nyt ventilationssystem og faldstammer mv. i alle lejligheder. Renovering af fælleshus. Beboerhuset blev færdiggjort i sommeren 2020.
Håndværksarbejderne inde i de beboede lejligheder nærmer sig afslutningen. Der har desværre været en del vandskader. Disse forventes udbedret inden sommerferien 2021.

Arbejdet med ombygningen til tilgængelighedsboliger er i gang, men forsinket i forhold til tidsplanen. Pt. forventes de afsluttet i løbet af foråret 2022.

Montering af nye facadeelementer er påbegyndt og havesiden på Grønnegade-blokken er færdig. Renoveringen forventes endeligt afsluttet medio 2022.

- **Herredsvang (afd. 37)**

Der skal skiftes vinduer og døre, renoveres facader og installationerne skal fornyes.

Derudover har afdelingen ved urafstemning besluttet, at etablere lukkede altaner og forbedre indeklimaet med et nyt ventilationsanlæg.

Den tekniske rådgivning et pt. i EU-udbud, og vi forventer, at indgå rådgiveraftale inden sommerferien 2021 og dermed at kunne opstarte projekteringsarbejderne i august 2021.

Byggearbejderne forventes opstartet medio 2022 og afsluttet ultimo 2023.

- **Skovkanten (afd. 4)**

Etablering af tilbygninger med nye badeværelser og mindre udvidelse af køkkenerne.

Der blev i efteråret 2020 afholdt licitation på projektet og prisen lå over det budgetterede.

På et ekstraordinært afdelingsmøde d. 4. december 2020 blev det besluttet, at sættest projektet i gang med et nyt, forhøjet budget.

Arbejderne er igangsat, og projektet skal efter tidsplanen være afsluttet i efteråret 2020.

- **Nørreport (afd. 74)**

I starten af 2019 blev det konstateret, at der var legionellabakterier i brugsvandet i afdelingen.

For at forhindre legionella i brugsvandet fremover bliver hele anlægget udskiftet.

Det har desværre været en lang proces at blive klar til at igangsætte arbejdet. Arbejderne i de første lejligheder blev opstartet umiddelbart efter nytår. Arbejdet forløber planmæssigt, og hele projektet forventes afsluttet inden udgangen af 2021.

Indtil det nye anlæg er færdigt, er bruserne i afdelingen forsynet med legionellafiltre og der tages løbende prøver af vandkvaliteten.

- **Teglgården (afd. 5).**

Udskiftning af tag og vinduer.

Projektet omfatter alle tage, undtagen fire opgange på hjørnet Sejrøgade/Teglværksgade, hvor tagene blev skiftet for ca. 10 år siden, samt udskiftning af samtlige vinduer undtagen kældervinduer.

Arbejderne udføres med totaloverdækning, og forløber planmæssigt. Endelig færdiggørelse i h.h.t. tidsplanen er uge 34 2021.

Projekter under forberedelse

Ud over de byggerier, der er startet op og startes op inden for det næste års tid, har vi flere interessante projekter i støbeskeen. Her skal nævnes et par stykker:

- **Afdeling 66 – Skæring Bæk, etape II**

Ca. 90 familieboliger som tæt/lavt byggeri.

Der blev i efteråret 2019 gennemført en arkitektkonkurrence om en overordnet plan for 2. etape, og vinderen blev præsenteret ved et arrangement hos AAB i januar 2020.

Udarbejdelse af en ny lokalplan for området er i gang og forventes færdig og vedtaget af Byrådet i

løbet af 2021. Vi kender ikke den konkrete tidshorizont for opførelse af etape 2, men den igangsættes tidligst, når etape 1 er i god drift og der efterspørgsel på flere boliger i Skæring.

- **Afdeling 2 – Nordre Bydel I, fem nye lejligheder**

I afdeling 2 planlægges der nedrevet en erhvervsbygning for i stedet at opføre en ny opgang med familieboliger.

Nedrivningen er gennemført, men på grund af kraftige prisstigninger i byggebranchen viser budgettet i øjeblikket, at byggeprisen kan overstige den økonomiske ramme med op til 50%. Det er derfor besluttet, at stille projektet i bero indtil videre.

- **Afdeling 35 – Trillegården, helhedsplan**

På grund af fugtproblemer i mange af gårdhavehusene, er der gennemført en grundig undersøgelse af bygningernes tilstand og årsagerne til problemerne.

Undersøgelsen har resulteret i, at AABs byggeudvalg har besluttet, at der skal igangsættes indledende arbejder til en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Dette er opstartet, og der forventes at kunne foreligge evt. tilsagn fra Landsbyggefonden i løbet af 2023.

Det samlede projekt forventes tidligst at kunne være afsluttet i løbet af 2026.

- **Afdeling 20 – Niels Ebbesens Gård, renovering**

I afdeling 20 er der planlagt en del større renoveringsarbejder over de næste 6-7 år.

Derfor har Projekt set på mulighederne for at samle disse i ét større projekt omfattende bl.a. nye døre og vinduer, nye tage, renovering af varmeanlæg, renovering af trappeopgange samt etablering af nyt boligventilationssystem.

Projektet præsenteres på afdelingsmødet 2021, og forventes sat til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde i løbet af 2021.

- **Afdeling 30 – Frydenlund, facaderenovering**

Nye vinduer og indgangspartier samt ny facadebeklædning.

Den indledende planlægning er i gang i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Det forventes at projekteringen kan igangsættes i 2022, og at projektet kan være endelig gennemført ved udgangen af 2023.

DV-projekter m.v.

Foruden nybyggeri og renoveringsprojekter forestår Projekt også gennemførelsen af de større vedligeholdelsesprojekter og andre større projekter, der er vedtaget af afdelingerne.

Blandt de igangværende projekter og projekter under forberedelse, som ikke er nævnt ovenfor, kan bl.a. nævnes:

Øvrige udvalgte DV-projekter:

- Afd. 28 Udskiftning af garageporte og kældervinduer
- Afd. 38: Udskiftning af tag
- Afd. 21: Udskiftning af elevatorer
- Afd. 35: Udskiftning af faldstammer, stigledninger og brugsvandsinstallationer
- Afd. 19: Altaner og vinduer
- Afd. 56: Tage og facadebeklædning

- Afd. 08: Nye entredøre
- Afd. 40: Elevatorer
- Diverse kloakarbejder, dræn, asfaltbelægninger m.v.

Drift

Driftsafdelingen har haft et travlt år. Der har været en stigning i telefonopkald på ca. 7%, og en stigning i serviceopgaver på ca. 12%.

Vi ser frem til lanceringen af beboerapp'en, da vi forventer, at den vil kunne lette arbejdsbyrden på servicecentrene. Samtidig får beboerne mulighed for at sende serviceopgaver ind til driftsafdelingen 24/7/365.

Udbud på flyttelejligheder ved A-ordning har været gennemført med et tilfredsstillende resultat. Der arbejdes med en model på udbud af flyttelejligheder på B-ordning, samt en model på udbud på istandsættelse ved brugen af vedligeholdelseskontoer.

Driften er i samarbejde med Sekretariatet godt i gang med at udarbejde nye vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger. Der bliver lagt et stort stykke arbejde i at få ensrettet reglementerne, så de bliver nemmere at vedligeholde fremover, når der bliver truffet nye beslutninger på afdelingsmøderne.

Der vil fra sommeren 2023 blive indført ny affaldsordning i hele Aarhus Kommune, hvilket betyder en omlægning af afdelingernes affaldssystemer. Vi kender endnu ikke til omfanget af opgaven, men vi forventer, at der kommer en udmelding fra Aarhus Kommune i løbet af sommeren.

Landsbyggefonden har besluttet, at alle almene boligorganisationer skal have en ekstern granskning af deres DV-planer. For AABs vedkommende skal granskning udføres af rådgivende arkitekt- og ingeniørvirksomhed Sweco A/S. Sweco tager ét serviceområde ad gangen, og starter med afd. 5 – Teglgården og afd. 75 - Havnen i uge 22. Vi forventer, at arbejdet med hele Midt vil være færdigt inden sommerferien. Umiddelbart efter sommerferien følger arbejdet med Nord, Vest og til slut Syd.

Arbejdet med at tilpasse hele driftsorganisationen til ikke at benytte sig af sprøjtemidler, er en løbende proces. Driftspersonalet arbejder fortsat med anlæg på varmt vand, og det næste hold af medarbejdere skal efter sommerferien på kursus i ”Drift af udearealer uden brug af sprøjtemidler”. Der skal i den forbindelse lyde en stor ros til medarbejdere og afdelingsbestyrelser for at have fundet nye måder at tænke på, nye arbejdsmetoder, andre typer anlæg, samt accepten af det nye look som afdelingerne helt naturligt har fået.

Driftsafdelingen har igangsat en proces, hvor vi kigger på arbejdsgange - både på servicecentrene, men også i driftsgruppen. Det har betydet, at flere afdelinger har indført faste reparationsdage, reduceret renovationstid samt optimeret synsprocessen.

I det forgangene år har en medarbejder valgt at gå på pension, vi har haft en 45 års jubilær og to 25 års jubilærer samt en lærling, som har afsluttet sin uddannelse hos os.

Økonomi

Alle regnskaber er afsluttet og godkendt af revisionen. Der er tre afdelinger med underskud. Resten af boligafdelingerne har overskud i 2020. Årsagen til, at der er overskud i afdelingerne, skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, vand, energiforbrug, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter, ydelse på realkreditlån til forbedringsarbejder samt større renteindtægter end budgetteret.

I 2020 har der stadig været fokus på effektiviseringer i driften. På konto 114 - renholdelse samt konto 115 - almindelig vedligeholdelse er der en besparelse på fire millioner kr. i forhold til budget. Der er et enkelt regnskab der ikke er godkendt af afdelingsbestyrelsen, så det er sendt til Tilsynet til

endelig afgørelse.

Budgetter for 2022 er udarbejdet. I budgetudkastene er der fem afdelinger, som ikke får stigning i forhold til 2021. 21 afdelinger har en stigning mellem 0,6 % op til 1,9 %. 35 afdelinger har en stigning på mellem 2,0 til 7,5%. Dette svarer til en stigning i gennemsnit på 2,5 %.

I budget 2020 og 2021 blev der indarbejdet besparelser pga. effektiviseringer i driften. I budgettet for 2022 er der ikke regnet med yderligere besparelser.

Der er i tidligere år føjet en del flere linjer på DV-budgettet, det betyder, at der i de fleste afdelinger er indarbejdet lån for at klare finansieringen. Så i 2022 er vi fortsat med at styrke afdelingernes henlæggelser.

Udgifter på driftskonti

Driftskonti findes under beboerweb – se vejledning på intranettet eller se en video ved at trykke på linket

<https://www.youtube.com/watch?v=wGVfrGqMIAs&feature=youtu.be>.

På beboerweb kan du se hvilke udgifter, der er afholdt af afdelingen og der er vedhæftet bilag på de enkelte udgifter.

Kundeservice

Så fik vi taget fat på 2021 i Kundeservice. Stadig er meget anderledes end før Corona, men samtidig er det hele ved at være lidt mere velkendt.

Kundeservice har siddet hjemme og arbejdet fra oktober 2020 til april 2021, og er nu på skift tilbage i Administrationen. Vi har holdt hinanden opdateret på Teams, både via møder og i chatten. Teams har vist sig at være et rigtig godt arbejdsredskab i det daglige, og et program vi kommer til at benytte fremadrettet i forhold til den daglige kontakt. I chatten deles stort og småt, håndtering af dagligdags spørgsmål stilles og besvares af de kolleger, der kender svaret. Det har givet stor værdi i forhold til vidensdeling, da alle i teamet både ser spørgsmålet og svaret – det har også nogle gange kunnet skabe en sund debat.

To nye afdelinger – Alt udlejet

Vi har nu haft indflytning i alle vores boliger i afd. 66 – Skæring Bæk, samt afd. 67 – Risskov Brynet. Hvor udlejningen i afd. 66 gik lidt langsommere, end vi har oplevet tidligere, så blev stort set alle boliger i afd. 67, revet væk. Den bynære afdeling ramte plet hos rigtig mange ansøgere.

Personale

Når sommeren er ovre, skal vi sige farvel til Maja Nielsen, der har fået andet job i organisationen. I Kundeservice har vi i stedet ansat Astrid Funder, som bliver færdig som kontorelev i AAB d. 4. august 2021.

AARHUSbolig

Vi har i maj 2021, 46.496 aktive brugere og 80.126 brugere der står i bero.

Udvikling & IT

Som supplement til Beboerweb arbejder AAB på at få udviklet en Beboerapp. En app som fungerer perfekt til mobilen og som kan downloades via Appstore og Google Play. Beboerappen indeholder masser af information om beboerens lejeforhold som fx dokumenter, økonomi, vaskerioplysninger osv.

Derudover indeholder appen også en opgavestyringsfunktion, hvorfra man som beboer 24/7 kan indberette vedligeholdelsesopgaver til AAB, såfremt vandhanen drypper eller vinduet binder. Fra appen kan man følge opgavens faser fra: indberetning, planlægning, påbegyndt og afsluttet.

Opgavens faser er gennemsigtige i den forstand, at beboeren kan følge med hele vejen. Appen indeholder også en række selvbetjeningsløsninger, som kan anvendes hurtigt og nemt direkte fra

mobilen. Meget snart vil vi kunne præsentere appen for alle AAB's beboere, og det glæder vi os rigtig meget til.

AAB har en del IT-systemer. Ud over de rent administrative IT-systemer er der masser af IT-systemer ude i boligafdelingerne. Vaskerisystemer, dørlåsesystemer, varmeanlægssystemer og elektroniske forbrugsmålere er blot nogle af dem. For at systemerne fungerer kræver det, at systemerne er forbundet i et netværk. AAB har et stort netværk. Ud over selve netværket i Langelandsgade og Servicecentrene er der også netværk ud i ca. 50 boligafdelinger.

En stor del af AAB's netværk er forbundet via antenner, som ikke længere er tidssvarende.

Udvikling og IT arbejder derfor på, at udskifte netværket til et tidssvarende netværk, der fungerer via fibernet, som allerede findes i stort set alle AAB's bygninger.

Udskiftningen af netværket betyder, at vi får et mere stabilt netværk med færre nedbrud og et mere sikkert netværk, som kan holde de IT-kriminelle for døren. Udskiftningen er allerede så småt i gang, men det er en stor opgave, som forventes at tage 2-3 år, førend vi er nået helt ud i netværkets afkroge.

Automatiseringer af manuelle processer er noget der fylder meget i AAB. "Udlejning uden hænder" er absolut et af de største individuelle automatiseringsprojekter i AAB. Projektet går i al sin enkelthed ud på, at udlejning vil kunne foretages uden brug af manuelle arbejdshandlinger.

Den første etape af projektet omfatter selve opsigelsesprocessen, og den forventes implementeret i sommeren 2021. Projektet forløber som planlagt, og den første etape er en vigtig milepæl i projektet, som vi i Udvikling og IT er særligt spændte på.

Organisationsbestyrelsens udvalg

Kursusudvalget

Vi har som på alle andre områder været covid ramte. Det har betydet, at der kun har været afholdt Bestyrelsesuddannelse (fysisk), mens vi desværre måtte aflyse både Dirigentkursus og Budgetkursus pga. for få tilmeldte. Også selvom disse kurser var planlagt som webinarer.

Vi håber naturligvis, at vi med den gradvise åbning af samfundet, snart kan afholde fysiske kurser igen, som I beboervalgte, er trykke, ved at deltage i.

Årets repræsentantskabsweekend bliver som noget nyt, afholdt på en enkelt dag. Dagen afholdes i Aarhus med temaet biodiversitet, - vi skal her ud på besøg forskellige steder i Aarhus. Men I snydes naturligvis ikke for en hyggelig afsluttende aften med god mad og hygge. Vi håber, I vil tage vel imod dette nye tiltag.

Fritidsudvalget

I lyset af Covid-19 er der ikke afholdt nogle arrangementer i fritidsudvalget i første halvår af 2021. Fritidsudvalget har en masse godt i anden halvdel af 2021, så som foredrag og byvandring.

IT-udvalget

- Foreningens Enterprise Resource Planning system (også kendt som ERP) er den programsuite, der administrativt understøtter udlejning, huslejeopkrævning, regnskab, og hundredvis af andre administrative funktioner, har nu kørt et par år. Den valgte løsning fra UNIK gjorde det muligt, at "pensionere" en række andre programmer og konsolidere mange opgaver på én moderne platform. Den store forskel på UNIKs ERP og de tidligere programmer er, at UNIK platformen anvendes bredt i den almene sektor. Med den udvidede brugerbase er der mange boligorganisationer om at betale for platformens videreudvikling, så den understøtter netop de almene boligorganisationers behov. Det er ikke alene en markant økonomisk fordel, det højner også kvaliteten af produktet.

- Skønt overgangen til UNIK var nøje analyseret og baseret på omhyggelig planlægning, så var skiftet en stor opgave for mange medarbejdere i organisationen. Uanset hvor godt det var planlagt, så opstod der forventede "overraskelser" i forløbet, og selv om UNIK platformen fra første dag i drift løste de grundliggende opgaver, så har der været bump på vejen; mindre forsinkelser på delelementer og en del løse ender. Alt det er der nu er ved at være samlet op på, og vi kan høste den fulde rationaliseringsgevinst i form af færre forbrugte ressourcer og højere kvalitet. Organisationsbestyrelsen og direktionen er ikke et sekund i tvivl om, at både tidspunkt og leverandørvalg var det helt rigtige for vores boligorganisation.
- Med implementeringen af UNIK får boligorganisationen mulighed for at udstille udvalgte data til både folkevalgte og de enkelte lejere på en let tilgængelig måde. Og ja, løsningen omfatter også den længe efterspurgte betalings-gateway! Mere herom senere.
- Der har lydt enkelte røster om, at den nye "Økonomikontrol" ikke giver bestyrelserne de samme muligheder for at kontrollere afdelingernes økonomi. Man kan faktisk kontrollere det samme - og lidt til - med det nye økonomisystem. Hvis man ude i bestyrelserne har behov for, at lære hvordan man gør, så er man velkommen til at rette henvendelse til AABs administration og få hjælp til det, som man måtte finde svært.
- På baggrund af vedtægtsændringerne på sidste repræsentantskabsmøde har AAB ansøgt Microsoft om at få status som "Non-profit Organisation", og dermed at betale et væsentligt lavere beløb for vore Microsoft licenser. Selv om AAB betaler licenser til en række andre softwareleverandører, så udgør Microsoft licenserne en meget tung post på IT-budgettet. Ansøgningen er fortsat under behandling, og AAB afventer svaret fra Microsoft.
- Vi har tidligere fået en forsmag på, hvordan cyber-kriminelle forsøger at ødelægge foreningens IT-systemer - og angrebene fortsætter 24/7/365 og forventes ikke at aftage i fremtiden. Det er en virkelighed vi må vænne os til. Med vores stadig større afhængighed af IT-systemerne og de data, som de indeholder, er der i organisationen igangsat en række initiativer til at beskytte vore systemer og data. Umiddelbart er det ikke noget brugerne ser - og helst slet ikke skulle komme til at se, for hvis IT-sikkerheden er i orden, så er det eneste der sker, at der ingenting sker. Altså at medarbejdere og folkevalgte kan arbejde med IT-systemerne uden at vore data stjæles eller at vore systemer ødelægges. Men I skal vide, at IT sikkerhed koster penge og tager tid; vi kan ikke bare med en underskrift på en kontrakt tegne en "IT-forsikring", som løser alle IT-sikkerhedsudfordringer.

Beboernyt

Redaktionen i beboernyt består af frivillige beboerjournalister og fotografer, en ansat fra administrationen samt en repræsentant fra organisationsbestyrelsen.

Vi bidrager alle med ideer og skriverier til artikler og temaer, besøg i afdelingerne eller hos beboere til interviews og fotografering.

Desværre har det seneste år været ramt af Corona, hvorfor vi ikke har kunnet besøge afdelinger eller beboere så ofte, som vi plejer. Redaktionen har heller ikke kunnet mødes for at aftale indholdet i bladet, som vi også plejer at gøre og dette har resulteret i færre udgivelser og kortere numre.

Vi er ved at starte op igen med afholdelse af fysiske redaktionsmøder, og arbejder allerede nu med flere emner, der forhåbentlig bliver til spændende artikler til Beboernyt til gavn for alle læserne.

Stor tak til vores frivillige redaktionsmedlemmer for samarbejdet og for tålmodigheden i Corona tiden. Tak til det administrative personale, for undervejs i perioden med at bidrage med både informative og faktuelle emner og naturligvis tak til alle de beboere, der har stillet op til anderledes besøg og interviews.

Dan Christensen fremlagde den mundtlige beretning:

Østjysk Bolig

Oktober 2020 Direktør bortvist og fyret, foretaget private indkøb på beboernes regning 2 køkkener til en værdi af over kr. 370.000,00

April 2021 Ekstern advokat undersøgelse 6,5 mio. kr. Svindel foregået i perioden 2011-2020. Forventeligt mellem 15 – 20 mio. kr. Teams møde mellem Rådmand, tilsyn og formænd og direktører Nedsættelse af arbejdsgruppe bestående af formænd og direktør (= fmd) 5. kreds samt medlemmer fra tilsynet og en kredskonsulent fra 5. kreds

Bestyrelsen i ØB er afsat af tilsynet (Miljø og Teknik)

Afrapportering 5. kreds og Aarhus kommune

AAB

2. april første mail fra tidligere ansat, med beretning om tilstandene i AAB 7. april mailen sendes til Århus Kommune, tilsynet. Efterfølgende begynder tidligere medarbejder at ringe rundt til repræsentantskabsmedlemmer med påstand om svindel i AAB. Telefonopkald og mails eskaleres efterfølgende.

12. april medarbejderne i AAB orienteres af Direktøren om dovenskab og svindel.

13. april X-stra ordinært møde i organisationsbestyrelsen.

14. april orientering til repræsentantskabet.

19. april Teams møde ANR og DEC med tilsynet.

20. april møde med Revisor

29. april afsendes Redegørelse fra administrationen vedr. mails fra tidligere ansatte.

5 afdelinger skriver til tilsynet – administrationen redegør for alle henvendelser til tilsynet. Meget omfattende proces, og det det er personsager, bliver de ikke drøftet her. Direktør og bestyrelse bakker fuldt op om personalet.

6. maj Teams møde med tilsynet – Ingen kritisable forhold både ift. mails fra tidligere ansatte samt ift. de 5 henvendelser fra afdelinger i AAB.

Service Effektivisering besluttet af bestyrelsen, udføres af administrationen

Krav fra BL – KL og Regeringen: Vi skal have mest for vore huslejekroner aftaler på bl.a. Snerydning – Maler- /Murer-/Tømrerarbejde -Affaldssortering – Forsikringer – Grønne områder – Ejendomsskatter m.m. Hvis der ønskes mere service, så sig hvad I vil have, og AAB leverer. Ekstra omkostninger ifm. dette pålægges huslejen og I skal forklare det overfor beboerne.

A og B- ordning

Alle afdelinger har B-ordning, men afd. 100, Psykiatrisk Hospital, vil få A-ordning. Afd. 66 og afd. 67 har også A-ordning. Alle nye afdelinger vil som udgangspunkt have A-ordning.

Analyse af ordningerne vil I blive orienteret om og beboerne vil blive orienteret, således der vil være tryghed om beslutningerne.

Tidssvarende og attraktive boliger.

Tonen i AAB

Tonen er ved at blive hårdere, både i repræsentantskabet men også overfor de ansatte Det er ikke fair at medarbejdere græder efter telefonsamtale med repræsentantskabsmedlemmer. Fair at vi er uenige, men lad os tale ordentligt og respektfuldt til hinanden. Tal til andre som du gerne vil at de taler til dig. Vi er alle frivillige og det kan til enhver tid være slut, derfor Gensidig respekt

Flere afdelinger uden afdelingsbestyrelsen, og begrundelsen har været tonen fra beboerne

Afslutning

Lidt praktisk info her til sidst. Der afholdes Repræsentantskabsmøde den 18. november 2021, den 21. juni 2022 og den 10. november 2022.

Dette var den mundtlige beretning som jeg hermed, sammen med den skriftlige beretning, sætter til debat

Spørgsmål til beretningen

Thomas L, afd. 60 - Frederiksbjerg-Bo om

Service, grønne områder, serviceniveauet og indvendig vedligeholdelse.
Altan? Undrer sig over, det er organisationsbestyrelsen der skal tage beslutning.
Narkosalg i afdelingen, hjælp fra AAB, savner aktiv handlingsplan fra AAB

Alex, afd. 25 – Klostervangen

Afdelingsbestyrelsen bliver nærmest en ”festforening”
Revisorfirma det er bekymrende, at vi har samme revisorfirma som Østjysk Bolig?!

Per Ohms, afd. 25 - Klostervangen

Tonen, man skal huske at kigge indad. Nogen medarbejdere kan også være skarpe, vi skal alle arbejde med det, så kan vi alle komme videre.

Peter Dalby, afd. 15 - Skovvangsparken

A og B ordning, her skal repræsentantskabet høres inden vedtagelse?

Dan Christensen

Thomas, altaner, vi undersøger nærmere og I får besked.
Tonen, generelt er det vigtigt med en god tone.
Revisor, punkt senere i aften.

Anders Rønnebro

Thomas, narkohandel – vi ved I har haft store problemer. Fra administrationens side er der gjort, hvad der har været muligt.
Det er vigtigt med skriftlige klager, da vi ikke kan politianmelde på beboeres vegne.

Alex, afd. 25 - Klostervangen

Revisor er der andre muligheder?
Spørgsmål om pool?

Dan Christensen

Revisor, punkt senere på dagsordenen.

Benta, afd. 25 - Klostervangen

Havde gode erfaringer med at kontakte politiet.

Anders Rønnebro

Til Thomas og Clemens, forstår til fulde problematikken. Det er vigtigt at vi modtager klager, mange klager.

Thomas Lorentsen, afd. 60 – Frederiksbjerg-Bo

Klager. Kan man involvere afdelingsbestyrelsen?

Anders Rønnebro

Holder mange møder med beboere/naboer, om hvor vigtigt det er at give anmeldelser. GDPR-lovgivning gør at vi har været forsigtige med personfølsomme oplysninger

Organisationsbestyrelsens årsberetning blev godkendt.

4. Godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor samt forelæggelse af budget

Anders Rønnebro fremlagde afdelingernes regnskab 2020 samt hovedforeningens regnskab 2020.

Herefter orienterede Anders Rønnebro om budget 2021.

Vigtigt at 48/42 procent er meget tilfredse/tilfredse med at bo i AAB, dvs. 90 procent hvilket vi synes er meget flot, kun 2 procent er utilfredse.

Årsregnskab for 2020 blev godkendt.

Budget for 2021 blev taget til efterretning.

5. Indkomne forslag

Forslag 1 + 2 + 3

Alex, afd. 25 - Klostervangen

Begrunder forslaget

Forslagene blev drøftet.

Mette Hvid Johannesen fra Organisationsbestyrelsen foreslog, at der blev udarbejdet en artikelserie i Beboernyt, hvor mulighederne for at opstille og deltage i beboerdemokratiet blev præsenteret.

Alex tilsluttede sig forslaget og kunne på den baggrund trække forslag 1 + 2 + 3.

Forslag 1-2-3 trukket af forslagsstiller.

Forslag 4

Alex afd. 25, Klostervangen

Begrundede sit forslag

Dan Christensen

Organisationsbestyrelsen anbefaler et nej, mener ikke at AAB pr. automatik skal dække evt. fejlskøn/budgetter, da der er ret så svigende konjekturen i øjeblikket
Nuværende ordning skal fastholdes og der ikke skal arbejdes med en bestemt procentsats som automatisk udløser et frit træk på fælleskassen/dispositionsfonden

Forslag forkastet

Forslag 5

Alex afd. 25, Klostervangen

Begrundede sit forslag

Dan Christensen

Enig i at man i projektfasen tydeliggør og vi tager ved lære
Vi har lært meget i Organisationsbestyrelsen og tager det til efterretning.

Alex afd. 25, Klostervangen

Godt administrationen tager ved lære

Forslag forkastet

6. Valg af formand for bestyrelsen

På valg er: Dan Christensen

Dan Christensen blev valgt uden modkandidater

7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

På valg er: Bettina Grumsen, Anders Nielsen og Karin Jørgensen

Dan anbefaler genvalg, Karin udtræder og vi anbefaler Astrid Bro Frederiksen fra afd. 10

Peter Dalby foreslået

Søren, Afd. 10 - Skovfaldet

Formand Søren anbefaler Astrid Bro Frederiksen

Peter Dalby, Afd. 15 - Skovvangsparken

Synes der trænger til nyt i Organisationsbestyrelsen

Betina Grumsen
Modtager genvalg

Astrid Bro Frederiksen, Afd. 10 - Skovfaldet
Begrundede sin opstilling

Anders Nielsen
Begrundede sin opstilling

Dan Christensen anbefalede et genvalg af Bettina, Anders og valg af Astrid Bro Frederiksen.

Astrid – 56 stemmer;
Bettina – 54 stemmer;
Anders – 50 stemmer;
Peter – 29 stemmer;

Bettina Grumsen, Anders Nielsen og Astrid Bro Frederiksen blev valgt.

8. Valg af 2 suppleanter

På valg er: Per Ohms, afd. 25, ønskede ikke genvalg
Hanne Rasmussen, afd. 35, ønskede ikke genvalg

Martin, Afd. 9
Anbefalede Randi Rædkjær

Peter Dalby, afd. 15

Randi – 40 stemmer;
Peter – 23 stemmer;

Randi Rædkjær afd. 09 blev valgt som 1. suppleant, og Peter Dalby, afd. 15 blev valgt som 2. suppleant.

9. Valg af sekretær for repræsentantskabet

På valg er: Bendt E. Nielsen.

Bendt E. Nielsen blev genvalgt.

10. Valg af revisor

Dan Christensen

Organisationsbestyrelsen foreslog at EY genvalgte og at der til repræsentantskabsmødet i Juni 2022 vil blive fremlagt en indstilling om ny revisor.

Anders Rønnebro

Udbud, supergodt samarbejde med EY
Indstiller og genvælger revisionen og samtidig beslutter en udbudsproces.

Repræsentantskabet skal så i 2022 tage stilling

Peter Dalby, afd. 15 - Skovvangsparken

Synes vi skal beslutte det nu.

Forslaget blev vedtaget.

11. Eventuelt

Thomas Lorentsen, afd. 60. - Frederiksbjerg-Bo

God APP, ros

Alex, afd. 25 – Klostersvænget

Må AAB købe vindmøller, grønt regnskab

Anders Rønnebro

Grøn strøm, vi køber grøn strøm. Vi har elcykler i nogle afdelinger.
AAB er sprøjtefri, besluttet af repræsentantskabet.

Per Ohms, Afd. 25 - Klostersvænget

Hvordan vil man sikre sig at afd. 25 ikke sker igen
Inviterer man afdelingsbestyrelser?

Dan Christensen

Kaffemøder! Vil gerne sammen med kontaktpersonen holde kaffemøder og dermed forbedre dialogen

Per Ohms, Afd. 25 – Klostersvænget

Hvordan vil I involvere beboerne?

Dan Christensen

Dialog er vigtig

Alex, Afd. 25 – Klostersvænget

God APP

Bente, Afd. 72 - Nørregade

Organisationsbestyrelsen bedes holde fokus på ledelsen
Udskiftet regnskabssystem, undrer sig over der ikke er sket noget endnu mht.
forretningsgange

Anders Rønnebro

Forretningsgangene er ok. Forretningsgangsbeskrivelserne er ikke helt opdateret ift.
Forretningsgangene. Forretningsgangene bliver færdigopdateret i efteråret 2021.

Bente, Afd. 72 - Nørregade

Hvorfor er det ikke på plads efter 2 år?

Anders Rønnebro

Det er et spørgsmål om prioritering, det handler om de ressourcer vi har

Henning, Afd.20 – Niels Ebbesens Gårds

Hvornår åbner I Langelandsgade?

Dan Christensen

Det bliver offentliggjort senere

Mette Hvid Johannesen

Biodiversitet grøn omstilling, repræsentantskabet holder den 1. lørdag i oktober
repræsentantskabs weekend. Invitation kommer senere
Stor tak til medarbejderne i Langelandsgade, de gør et stort stykke arbejde

Anders Nielsen

Beboer APP, Anders orienterede

Bendt Nielsen

Takkede repræsentantskabet for gaven i forbindelse med 40-års jubilæet

Dan Christensen

Takkede Bendt for 25 år i organisationsbestyrelsen.
Blomst til Liselotte

3 jubilæer

Bjarne Hjorth Jensen og Gernot Bording, afd. 71 - Nykersvej

Gert Hansen, Afd. 47 – Egå II

Karin Jørgensen trådte ud af organisationsbestyrelsen, og modtog derfor blomster.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Afslutning

Dan Christensen takkede for valget, takkede Peter som dirigent og ønskede tillykke til Bettina, Astrid og Anders tillykke med valget.

Jeg vil gerne takke de ansatte, repræsentantskabet samt mine kolleger i bestyrelsen for et godt møde.

Vil også gerne takke organisationsbestyrelsen, repræsentantskabet og personalet, for et godt samarbejde i perioden siden sidste repræsentantskabsmøde.

Vil til slut gerne ønske jer alle sammen en rigtig god sommer.

Som sædvanlig er der mulighed for et glas vin eller en øl, udenfor salen.

Kom godt hjem og tak for i aften.

Referent
Sekretær Bendt E. Nielsen

Dirigent
Peter Kragballe

Dan Christensen
Formand

Bendt E. Nielsen
næstformand

Mette Hvid Johannesen

Astrid Bro Frederiksen

Anders T. Nielsen

Bettina Grumsen