

Den 6. maj 2015

Referat

Mødeart:	Organisationsbestyrelsesmøde	Mødested:	Bestyrelseslokalet
Afdeling:	Lægeforeningens Boliger, afd. 1 og 2		Sionsgade 26 kld.
			2100 København Ø
Mødedato:	5. maj 2015		
Mødetidspunkt:	kl. 19.00		

Deltagere:

Alex F. Rasmussen	Formand	
Jens Corfitzen	Næstformand afdelingsbestyrelsen (afd. 2)	
Peter Jørgensen	Næstformand organisationsbestyrelsen (afd. 1)	
Bendt K.B. Pedersen	Bestyrelsesmedlem (afd. 1)	
Carsten Kjøller	Bestyrelsesmedlem (afd. 2)	Afbud
Søren Helmer	Suppleant til bestyrelsen (afd. 2)	Afbud
Thomas Begulic	Suppleant til bestyrelsen (afd. 1)	
Jeanette Vennerberg	Repræsentantskabsmedlem (afd. 2)	Afbud
Rasmus Tyrri Nielsen	Repræsentantskabsmedlem (afd. 1)	Afbud
LEDIG	Repræsentantskabet (afd. 1)	
Thomas Begulic	Repræsentantskabet (afd. 1)	
Søren Helmer Jensen	Repræsentantskabet (afd. 2)	Afbud
Marianne Olsen	Repræsentantskabet (afd. 2)	Afbud
Kasper Nørballe	Direktør PAB	
Søren E. Jensen	Albjerg Revision	

Dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Godkendelse af referat (bilag 1)**
3. **Boligselskabets budget 2016 (bilag 2)**
4. **Regnskab 2014 for boligorganisation og afdelingerne (bilag 3, 4, 5, 6, 7, 8)**
5. **Valg af revisor og advokat**
6. **Opsplitning af fælles afdelingsbestyrelse**
7. **Orientering fra formanden**
8. **Orientering fra administrationen**
9. **Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (status)**
10. **Kollektiv råderet**
11. **Varmecentral (status)**
12. **Forretningsførelse/administration af Lægeforeningens Boliger**
13. **Gebyr for vaskeregnskab**
14. **Birthes Have**
15. **Reception for Olsen (bilag 9)**
16. **Eventuelt**

1. Valg af dirigent og referent

Indstilling:

- Kasper Nørballe indstilles som referent og Peter Jørgensen indstilles som dirigent.

Beslutning

Peter Jørgensen blev valgt som dirigent og Kasper Nørballe blev valgt som referent.

2. Referat fra den 3. marts 2015

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet er vedlagt som (*bilag 1*).

Indstilling:

- At referatet godkendes.

Beslutning

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3. Budget 2016

Revideret udkast til budget 2016 er vedlagt som (*bilag 2*). I det reviderede budget for 2016 er der taget højde for at afdelingerne skal til at indbetale til dispositionsfonden i 2016, da den likvide beholdning er kommet ned under minimumsbeholdningen jf. driftsbekendtgørelsens § 40.

Indstilling:

- At udkast til budget 2016 behandles og godkendes.

Beslutning

Budgettet blev godkendt, med nedenstående ændringer. Alex Rasmussen, Peter Jørgensen og Bendt Pedersen stemte for og Jens Corfitzen stemte blankt.

Tillægsydelse 140 vaskerigebyr ændres til kr. 12.500 inkl. moms. Jens Corfitzen stemte blankt.

4. Regnskab 2014 for boligorganisation og afdelingerne

Boligorganisationen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 134.645.

Overskuddet skyldes primært, at der har været afholdt færre udgifter til møder end budgetteret (12.000), og bestyrelsesvederlag (12.000), samt flere indtægter til lovmæssige gebyrer (93.000). Ultimo 2014 udgør arbejdskapitalen kr. 257.683 og dispositionsfonden kr. 9.310.339, hvoraf den disponible del udgør kr. 1.602.436.

Regnskabet og revisionsprotokollat vedlagt som (*bilag 3 og 4*).

Afdeling 1

Regnskabet udviser et overskud på kr. 723.012.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat samt anvendt til ekstraordinær afskrivning på ufinansierede forbedringsarbejder.

Overskuddet skyldes primært, mindre forbrug til vandudgift (176.000), mindre forbrug på renholdelse (179.000), mindre forbrug til almindelig vedligeholdelse (173.000) samt mindre forbrug på diverse udgifter (53.000).

Regnskabet er vedlagt som (*bilag 5*).

Afdeling 2

Regnskabet udviser et overskud på kr. 504.362.

Overskuddet er anvendt til ekstraordinær afskrivning på ufinansierede forbedringsarbejder. Overskuddet skyldes primært, mindre forbrug til vandudgift (27.000), mindre forbrug på forsikringer (78.000), mindre forbrug på renholdelse (95.000), mindre forbrug til almindelig vedligeholdelse (179.000), samt mindre forbrug til diverse udgifter (60.000).

Regnskabet er vedlagt som (*bilag 6*).

Prognose for dispositionsfond og trækingsret.

Dispositionsfond

Dispositionsfondens disponible andel udgør primo 2015 kr. 2.663.000.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til følgende afdelinger i 2014:

Nyborggade	437.000 kr.
Sionsgade	163.000 kr.
<hr/>	
I alt	600.000 kr.

Udgifter til tab v/ fraflytning og lejeledighed

Nyborggade	515.000 kr.
Sionsgade	90.000 kr.
<hr/>	
I alt	605.000 kr.

Prognose for dispositionsfondens disponible andel 2015-24 vedlægges som (*bilag 7*).

Trækingsret

Trækingsretten udgør primo 2015 kr. 5.434.661.

Prognose for trækingsretten for 2015-2020 vedlægges som (*bilag 8*).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne.
- At orientering om trækningsretten tages til efterretning.
- At orientering om dispositionsfonden tages til efterretning.

Beslutning

Regnskaberne for afdeling I og II blev enstemmigt godkendt.

Regnskab for boligorganisationen blev godkendt. Alex Rasmussen, Peter Jørgensen og Bendt Pedersen stemte for og Jens Corfitzen stemte imod, da han mente at udgifterne på kr. 604.756 til lejetab (konto 803) skulle deles, således at halvdelen først skulle afskrives i regnskab 2015. Dette kunne revisor ikke anbefale.

Orienteringen om trækningsret blev taget til efterretning.

Orienteringen om dispositionsfonden blev taget til efterretning.

5. Valg af revisor og advokat

Repræsentantskabet skal på det ordinære repræsentantskabsmøde den 16. juni 2015 træffe beslutning om valg af revisor og advokat for det kommende regnskabsår.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og træffer beslutning om indstilling af revisor og advokat for 2016.

Beslutning

Bestyrelsen indstiller Albjerg Revision som organisationens revisor til repræsentantskabsmødet den 16. juni 2015 og besluttede at fortsætte med Advokat Peter Dan Jørgensen, advokatfirmaet Bender – Von Haller-Dragested.

6. Opsplitning af fælles afdelingsbestyrelse (Status)

På repræsentantskabsmødet den 15. oktober 2014 blev det besluttet, at organisationsbestyrelsen skal kigge på, hvilke konsekvenser der vil være ved en eventuel opsplitning af den fælles afdelingsbestyrelse, og komme med en indstilling til hvordan dette vil kunne effektueres.

Herunder opgavefordeling af de nuværende fælles ting, såsom varmecentral, ejendomsfunktionærer mv.

På organisationsbestyrelsesmødet den 4. november 2014 blev det besluttet, at det samme udvalg der skal kigge på vedtægterne, har til opgave at lave et oplæg der jf. ovenstående fortæller hvilke konsekvenser der vil være ved at opsplitte den nuværende afdelingsbestyrelse, så afdeling I og II har hver deres afdelingsbestyrelse.

Kasper er efter mødet vedrørende vedtægter og eventuel opsplitning begyndt at undersøge, hvem der har beslutningskompetencen til dette, da dette ikke fremgår direkte af lovgivningen. Kasper afventer skriftlig tilbagemelding fra BLs jurister og eventuel ministeriet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 6. januar 2015 bliver det besluttet, at *"Udvalget har møde om ovenstående punkt den 20. januar 2015. Administrationen rykker BL for svar på de stillede spørgsmål. Det forventes at svar ligger klar inden udvalgets næste møde"*.

BLs jurist Jacob B. Madsen svarede i mail af 8. januar 2015, der vedlægges som (bilag 4) på de fremsendte spørgsmål i forbindelse med opsplitning af fælles afdelingsbestyrelse og hvordan afstemninger på afdelingsmødet skal foregå.

På styringsdialogmødet den 5. februar 2015 blev emnet taget op og tilsynet var ikke umiddelbart enige med BL, men ville undersøge spørgsmålene nærmere og vende tilbage når de havde et endeligt svar.

Administrationen bliver kontaktet telefonisk af Lægeforeningens advokat der har spørgsmål til samme sag og hvordan den overordnede konstruktion i almene organisationer hænger sammen.

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. marts 2015, blev det besluttet at der indkaldes til et nyt møde i udvalget, når tilsynet har responderet på de stillede spørgsmål, og at der ikke skal bruges advokat i sagen. Det blev samtidig besluttet, at der indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde når et endeligt svar fra tilsynet foreligger, med udgangspunkt i udvalgets oplæg.

Der er ikke kommet et endeligt svar fra tilsynet og der har derfor heller ikke været afholdt møde i udvalget. Det har ikke været muligt, at finde dokumentation for, at afdelingerne og repræsentantskabet tidligere har godkendt en sammenlægning af afdeling I og II, jf. reglerne i normalvedtægternes § 19 stk. 2.

Samarbejdsudvalget har derfor vurderet, at det ville være formålstjenlig at sætte punktet på dagsordenen, på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, hvor det kan drøftes og eventuelt træffes beslutning i sagen, med følgende indstilling.

- At repræsentantskabet drøfter, om de på baggrund af de ovenstående oplysninger kan træffe beslutning om, at afdeling I og II skal anses som to separate afdelinger med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne holder separate afdelingsmøder og har hver deres bestyrelse fremadrettet.
- At repræsentantskabet på baggrund af deres drøftelse træffer beslutning om:
 - A. At afdeling I og II fremadrettet skal anses som to separate afdelinger med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne holder separate afdelingsmøder og har hver deres bestyrelse fremadrettet.
 - B. At man indkalder til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde når et endeligt svar fra tilsynet foreligger, med udgangspunkt i udvalgets oplæg.

Indstilling:

- At repræsentantskabets drøftelse og beslutning tages til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog repræsentantskabets beslutning til efterretning.

Repræsentantskabet havde på deres møde den 28. april besluttet nedenstående:

- *At repræsentantskabet beder organisationsbestyrelsen anmode afdelingsbestyrelsen indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde (fælles) med afholdelse inden udgangen af maj måned 2015, hvor det skal beslattes om afdeling I og II skal anses som to separate afdelinger med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne holder separate afdelingsmøder og har hver deres bestyrelse fremadrettet.*
- *At repræsentantskabet efterfølgende vil tage afdelingsmødets beslutning til efterretning.*
- *At konsekvensen af en eventuel beslutning om separering af afdelingerne jf. ovenstående, betyder, at der indkaldes til separate ordinære afdelingsmøder i 2015, med valg til afdelingsbestyrelser.*
- *At der på det ekstraordinære afdelingsmøde vælges supplerende repræsentanter og suppleanter til repræsentantskabet, så dette er fuldtalligt til det ordinære repræsentantskabsmøde den 16. juni 2015.*

7. Orientering fra formanden

Mundtlig orientering

Indstilling:

- *At orienteringen tages til efterretning.*

Beslutning

Alex Rasmussen orienterede om at han på det ordinære repræsentantskabsmøde den 16. juni 2015 trækker sig som formand for organisationsbestyrelsen. Som en konsekvens af dette vil der på dagsordenen til repræsentantskabsmødet den 16. juni 2015 blive tilføjet nedenstående ekstra punkter.

- *Valg af formand for 1 år.*
- *Evt. valg af næstformand eller bestyrelsesmedlem for 1 år.*

Alex Rasmussen orienterede endvidere om, at han uanset udfaldet af det ekstraordinære afdelingsmøde i maj 2015 ikke ønsker at fortsætte som formand for afdelingsbestyrelsen efter det/de ordinære afdelingsmøder til september. Hvis afdelingsmødet jf. vedtægternes § 18 stk. 2 beslutter at fortsætte med at blive anset som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse, skal der på dagsordenen til det fælles afdelingsmøde tilføjes nedenstående ekstra punkter på dagsordenen:

- *Valg af formand for 1 år.*
- *Evt. valg af bestyrelsesmedlem for 1 år.*

Hvis det ekstraordinære afdelingsmøde i maj 2015 beslutter, at afdeling I og II skal anses som to separate afdelinger med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne holder separate afdelingsmøder og har hver deres bestyrelse fremadrettet, skal der vælges nye bestyrelser i både afdeling I og II. Her under tages stilling til om.

- *Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges på afdelingsmødet.*
- *Afdelingsbestyrelsens størrelse.*
- *Repræsentanter til repræsentantskabet vælges på det ordinære afdelingsmøde eller vælges af afdelingsbestyrelsen.*

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Orientering fra administrationen

Mundtlig orientering.

Referat fra styringsdialogmødet er ved udsendelsen af denne dagsorden ikke modtaget.

Indstilling:

- At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Administrationen har stadig ikke modtaget det endelige referat fra styringsdialogmødet. Det fremsendes til bestyrelsen når det modtages.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (status)

På organisationsbestyrelsesmødet den 4. november 2014 besluttede bestyrelsen, at forretningsorden for organisationsbestyrelsen skal tages op når arbejdet med vedtægterne er færdigt. Det blev samtidig besluttet, at den fungerende forretningsorden ikke kunne godkendes, da den på nogen punkter fraviger fra vedtægterne. Møder skal indkaldes med minimum 5 hverdage, lørdag tælles ikke med som hverdag.

Vedtægterne har været på dagsordenen på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 28. april 2015 og er færdigbehandlet.

Indstilling:

- At det drøftes og beslutes hvordan der skal arbejdes videre med udarbejdelse af ny forretningsorden for organisationsbestyrelsens arbejde.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at udskyde punktet til efter det ordinære repræsentantskabsmøde den 16. juni 2015.

10. Kollektiv råderet

Administrationen har aflyst byggelån i begge sager, da Nykredit ville begynde at opkræve gebyrer for at have kreditten stående til rådighed. Der kan etableres en ny kredit meget hurtigt, hvis det bliver nødvendigt.

Administrationen har forespurgt Københavns Kommune, om der må hjemtages lån i etaper, hen over de 5 år godkendelsen gælder, inden for den ramme afdelingsmødet har godkendt. Svar forventes og medtages, hvis det er modtaget inden mødet.

Der er endnu ikke kommet svar fra Kommunen.

Det blev på bestyrelsesmødet den 6. januar 2015 besluttet, at "*punktet medtages til styringsdialogmødet med Københavns Kommune*".

På styringsdialogmødet den 6. februar 2015, bekræftede tilsynet at der inden for den godkendte ramme i 5 år fra godkendelsestidspunktet løbende kan optages lån til finansiering af afdelingernes kollektive råderetssager.

Økonomiafdelingen har oplyst, at der primo april 2015 er udført kollektiv råderetssager for henholdsvis kr. 1.222.980 i afdeling I og kr. 781.623 i afdeling II.

Administrationen vil på denne baggrund indstille til, at bestyrelsen giver administrationen fuldmagt til at hjemtage lån i Nykredit på de ved lånehjemtagelsestidspunktet udførte sager i afdeling I og II

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter sagen og beslutter om der skal hjemtages lån jf. administrationens indstilling.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at godkende administrationens indstilling, således at bestyrelsen giver administrationen fuldmagt til at hjemtage lån i Nykredit på de ved lånehjemtagelsestidspunktet udførte sager i afdeling I og II.

11. Varmecentral (status)

Når sagen er afsluttet vil administrationen med baggrund i det tekniske byggeregnskab udfærdige et endeligt byggeregnskab og derefter hjemtage lån fra Nykredit til finansiering af sagen.

På organisationsbestyrelsesmødet den 4. november blev det besluttet at lånet hjemtages i Nykredit og underskrives af de tegningsberettigede.

Sagen er afsluttet og budgettet overholdes.

Administrationen har modtaget det byggetekniske regnskab og vil hurtigst muligt udarbejde et byggeregnskab, der fremsendes til revisor inden endelig godkendelse i organisationsbestyrelsen

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Alex Rasmussen bemærkede at der fortsat ikke var trådløs forbindelse fra CTS anlægget til ejendomskontoret. Kjeld bliver bedt om at tage dette op med rådgiveren.

12. Forretningsførelse/administration af Lægeforeningens Boliger

På bestyrelsesmødet den 6. januar 2015 punkt 6. Orientering fra administrationen gjorde Kasper Nørballe ”opmærksom på, at kontrakten om forretningsførelse mellem Lægeforeningens Boliger og PAB udløber med årets udgang. Hvis Lægeforeningens Boliger vil gøre brug af deres option og forlænge kontrakten med yderligere et år, skal dette meddelelse senest med udgangen af oktober måned 2015. Denne kompetence ligger i organisationsbestyrelsen.

Kasper gjorde opmærksom på muligheden for at melde sig ind i FA09. Opsigelsesvarslet ved indmeldelse i FA09 er et år til et regnskabsårs udløb. Kompetencen til en sådan beslutning ligger i repræsentantskabet”.

På bestyrelsesmødet den 3. marts 2015 behandlede bestyrelsen under punkt 11, hvorvidt man skulle forlænge aftalen med PAB for yderligere 1 år, eller om man skal finde en anden administrator til at varetage forretningsførelsen.

Kasper Nørballe forlod mødet under behandlingen af dette punkt. Det blev besluttet at skyde punktet til næste organisationsbestyrelsesmøde den 5. maj 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter om Lægeforeningens Boliger skal forlænge aftalen med PAB for yderligere 1 år, eller om man skal finde en anden administrator til at varetage forretningsførelsen.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at bruge den mulige option og forlænger kontrakten med PAB med yderligere 1 år.

13. Gebyr for vaskeregnskab

Gebyr for udarbejdelse af vaskeregnskab er ikke indeholdt i administrationshonoraret. Det er tidligere aftalt at der betales kr. 10.000 plus moms til administrationen for denne ydelse.

Indstilling:

- At der betales et gebyr på kr. 10.000 plus moms for udarbejdelse af vaskeregnskab for 2016.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte, at der betales et gebyr på kr. 10.000 plus moms for udarbejdelse af vaskeregnskab for 2016.

14. Birthes Have

På bestyrelsesmødet den 3. marts 2015 orienterede formanden om at samarbejdsudvalget på vegne af Lægeforeningens boliger havde indsendt en ansøgning til R98 – almenvælgørende fond om midler til at oprette området Birthes Have.

Det blev på ovenstående møde besluttet, at afvente Lægeforeningens Boligers Fonds tilbagemelding på de i mail af 20. februar 2015 stillede spørgsmål, samt tilbagemelding på ansøgning til R98 – almenvælgørende fond, og herefter sætte punktet på dagsorden til en drøftelse og beslutning om der skal gøres yderligere tiltag i sagen eller den lukkes.

Siden sidste møde har Lægeforeningens boliger modtaget et afslag fra R98 – almenvælgørende fond på den indsendte ansøgning.

Administrationen har den 16. marts 2015 modtaget svar på de fremsatte spørgsmål fra Lægeforeningens Boliger Fond. Fonden oplyser:

- At Lægeforeningens Boligers Fond, som almennyttig boligfond, ikke har mulighed for at overlade brugsretten til Lægeforeningens Boliger – alene mod, at de påtager sig vedligeholdelsen af arealet.
- At Lægeforeningens Boligers Fond, som almennyttig fond, ikke har mulighed for at betale driftsomkostningerne ved ejendommen, og derfor skal afhænde ejendommen på den ene eller den anden måde.
- At Lægeforeningens Boligers Fond er indstillet på at overdrage grunden vederlagsfrit til Lægeforeningens Boliger.
- At ejendomsskatten for ejendommen i 2015 udgør kr. 119.936,65.
- At ejendomsvurderingen er påklaget, således at vi forventer, at ejendomsskatten for de kommende vil blive væsentlig lavere.
- At Lægeforeningens Boligers Fonds salg af grunden til under markedspris skal forelægges Fondsmyndigheden til godkendelse.

Administrationen har i mail af 17. marts 2015 oplyst Lægeforeningens Boligers fond om, at såfremt organisationsbestyrelsen ønsker at gå videre med sagen med henblik på at overtage ejendommen, vil være en beboerdemokratisk proces på ca. 2-3 måneder.

Fonden har i mail af 14. april 2015 endvidere oplyst at, Lægeforeningens Boligers Fond netop har afholdt bestyrelsesmøde, hvor nedenstående blev besluttet og at de forventer at høre fra Lægeforeningens Boliger umiddelbart efter den 5. maj 2015.

Efter omstændighederne er man indforstået med, at afvente udbud af ejendommen Østerbrogade 190 indtil den 5. maj d.å., hvor vi går ud fra, at organisationsbestyrelsen behandler Lægeforeningens Boligers Fonds tilbud om, at Boligorganisationen – under forbehold af Civilstyrelsens godkendelse – kan overtage ejendommen Østerbrogade 190 vederlagsfrit.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen på baggrund af ovenstående oplysninger drøfter og beslutter om der skal arbejdes videre med en eventuel overtagelse af ejendommen eller om sagen skal lukkes.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at den ikke ønsker at overtage grunden (Birthes Have), hvilket meddeles Lægeforeningens Boligers Fond den 6. maj 2015.

15. Reception for Olsen

Organisationsbestyrelsen ønsker at afholde en reception for Olsen i maj måned 2015, da han har valgt at gå på efterløn. Oplæg til Olsens Reception er vedlagt som *(bilag 9)*.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter rammerne for afholdelse af reception for Olsen.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte det vedlagte oplæg. Udgifterne til denne betales af arbejdskapitalen.

16. Eventuelt

Næste møde i organisationsbestyrelsen (konstituerende) er planlagt til den 16. juni 2015 kl. 20.00