

Den 17. maj 2016

ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Referat

af ordinært møde **tirsdag 10. maj 2016 kl. 18.00** i bestyrelseslokalet, Sionsgade 26, kælderen.

Deltagere:

Jens Corfitzen	Formand (afd. 2)
Peter Jørgensen	Næstformand (afd. 1)
Carsten Kjøller	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
Bendt K.B. Pedersen	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 1)
Marianne Olsen	Organisationsbestyrelsesmedlem (afd. 2)
Thomas Begulic	Organisationsbestyrelsessuppleant (afd. 1)
Vakant	Organisationsbestyrelsessuppleant (afd. 2)
Kasper Nørballe	Direktør PAB

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referater (*bilag 1, 2 og 3*)
3. Godkendelse af boligorganisationens budget 2017 (*bilag 4*)
4. Godkendelse af regnskab 2015 for boligorganisation og afdelinger (*bilag 5 - 9*)
5. Revisionsprotokol (*bilag 10*)
6. Valg af revisor og advokat
7. Forberedelse til repræsentantskabsmøde (*bilag 11 - 13*)
8. Byggesager (*bilag 14 og 15*)
9. Orientering fra administrationen
10. Antenne lejekontrakt (*bilag 16*)
11. Ansøgning om privat fællesvej Sionsgade 18-26 (*bilag 17 og 18*)
12. Mobilt bredbånd til formand og næstformand
13. Lukket punkt (*bilag 19*)
14. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Beslutning:

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

2. Godkendelse af referater

B-sag

- ./ Referat fra organisationsbestyrelsesmøde 8. marts 2016 er vedlagt som *(bilag 1)*.
- ./ Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde 12. april 2016 er vedlagt som *(bilag 2)*.
- ./ Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde 20. april 2016 er vedlagt som *(bilag 3)*.

Indstilling:

- At referaterne godkendes.

Beslutning:

Referaterne blev godkendt uden bemærkninger. Der blev gjort opmærksom på, at mødet den 12. april 2016, var et lukket møde.

3. Godkendelse af budget 2017

B-sag

- ./ Udkast til budget 2017 er vedlagt som *(bilag 4)*.

Indstilling:

- At udkast til budget 2017 behandles og godkendes.

Beslutning:

Budgettet blev godkendt.

4. Godkendelse af regnskab 2015 for boligorganisation og afdelinger

B-sag

Boligorganisationen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 201.458. Dog har revisor gjort opmærksom på, at forældelsesfristen for et afsat beløb på kr. 191.746, der vedrører en ældre difference er udløbet, således at den bør kunne medtages i regnskabet.

Overskuddet skyldes primært, at der har været afholdt færre udgifter til møder end budgetteret (73.000), og bestyrelsesvederlag (18.000), samt flere indtægter til lov-mæssige gebyrer (67.000).

Ultimo 2015 udgør arbejdskapitalen kr. 459.141 og dispositionsfonden kr. 10.618.093, hvoraf den disponible del udgør kr. 2.530.082

- ./ Regnskabet er vedlagt som *(bilag 5)*.

Afdeling 1

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.257.484.

Overskuddet skyldes primært mindre forbrug til vandudgift (424.000), mindre forbrug på renholdelse (223.000), mindre forbrug til almindelig vedligeholdelse (430.000) samt mindre forbrug på diverse udgifter (23.000).

Overskuddet er anvendt til ekstraordinær afskrivning på ufinansierede forbedringsarbejder. De ufinansierede forbedringsarbejder udgør herefter kr. 2.891.971.

Vinduer - underfinansiering kr. 350.420 (bliver afskrevet årligt med kr. 252.000, så underfinansieringen er væk efter regnskab 2017) Overskuddet er brugt til at nedbringe denne underfinansiering.

Varmecentral - underfinansiering kr. 1.914.000 (lånet hjemtaget i 2016 – derefter ingen underfinansiering).

Køkkener pulje 2 - underfinansiering kr. 627.551 (der hjemtages lån, når puljen er stor nok)

./. Regnskabet er vedlagt som *(bilag 6)*.

Afdeling 2

Regnskabet udviser et overskud på kr. 232.708.

Overskuddet skyldes primært mindre forbrug til vandudgift (13.000), mindre forbrug på forsikringer (8.000), mindre forbrug på renholdelse (114.000), mindre forbrug til almindelig vedligeholdelse (171.000), samt mindre forbrug til diverse udgifter (45.000).

Overskuddet er anvendt til ekstraordinær afskrivning på ufinansierede forbedringsarbejder. De ufinansierede forbedringsarbejder udgør herefter kr. 1.302.317.

Faldstammer - underfinansiering kr. 302.670 (bliver afskrevet årligt med kr. 77.000, så underfinansieringen er væk efter regnskab 2019) Overskuddet er brugt til at nedbringe denne underfinansiering

Varmecentral - underfinansiering kr. 820.283 (lånet hjemtaget i 2016 – derefter ingen underfinansiering)

Køkkener pulje 2 - underfinansiering kr. 179.361 (der hjemtages lån, når puljen er stor nok)

./. Regnskabet er vedlagt som *(bilag 7)*.

Prognose for dispositionsfond og trækingsret.

Dispositionsfond

Dispositionsfondens disponible andel udgør primo 2016 kr. 2.950.000.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til følgende afdelinger i 2015:

Udgifter til tab v/ fraflytning og lejeledighed

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

./. Prognose for dispositionsfondens disponible andel 2016-25 vedlægges som (bilag 8).

Trækningsret

Trækningsretten udgør primo 2016 kr. 6.403.814.

./. Prognose for trækningsretten for 2016-2021 vedlægges som (bilag 9).

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne. Herunder tager stilling til om de kr. 191.746 skal indtægtsføres i regnskab 2015 eller afvente til 2016.
- At orientering om trækningsretten tages til efterretning.
- At orientering om dispositionsfonden tages til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte alle regnskaberne og besluttede, at de kr. 191.746 skal indtægtsføres i boligorganisationens arbejdskapital. Boligorganisationens regnskab korrigeres som konsekvens af ovenstående og medtages til underskrift på repræsentantskabsmødet.

Orientering om trækningsret og dispositionsfond blev taget til efterretning.

5. Revisionsprotokol

B-sag

./. Revisionsprotokollat for 2015 udsendes som (bilag 10) til organisationsbestyrelsen.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning og underskriver det.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollatet til efterretning. Protokollatet korrigeres som konsekvens af beslutning om at medtage de kr. 191.746 samt revidering i afsnit 4.8 om forvaltningsrevision og medtages til underskrift på repræsentantskabsmødet.

6. Valg af revisor og advokat

B-sag

Repræsentantskabet skal på det ordinære repræsentantskabsmøde den 21. juni 2016 træffe beslutning om valg af revisor og advokat for det kommende regnskabsår.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om indstilling af revisor og advokat for 2016/2017.

Beslutning:

Det blev besluttet at indstille til repræsentantskabet at fortsætte med nuværende revisor og advokat.

7. Forberedelse til repræsentantskabsmøde

B-sag

- ./. Indkaldelse til repræsentantskabsmødet skal udsendes senest 23. maj 2016. Indkaldelsen vedlægges som *(bilag 11)*.
- ./. Organisationsbestyrelsens forslag til vedtagelse af ændring af vedtægterne vedlægges som *(bilag 12)*.
- ./. Organisationsbestyrelsens beretning vedlægges som *(bilag 13)*.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender indkaldelsen til repræsentantskabsmødet samt godkender organisationsbestyrelsens forslag og organisationsbestyrelsens beretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte indkaldelsen med den ændring at mødet flyttes til kl. 18.00 og at der er spisning.

Organisationsbestyrelsen godkendte forslag og beretningen.

8. Byggesager

O/B-sag

Afdeling I – Nye stigerør

På det ordinære afdelingsmøde i 2014 blev det godkendt, at igangsætte udskiftning af nye stigerør til en samlet udgift på kr. 12.907.524. Der skal optages et 30 årigt lån til byggesagen vedrørende stigerørene på kr. 5.054.753.

Den årlige huslejeforhøjelse vil udgøre kr. 303.285, svarende til 2,2%.

Afdelingen ansøger samtidig om brug af egen trækingsret til gennemførelse af sagen på kr. 7.852.771.

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. november 2015 besluttede organisationsbestyrelsen at udsætte punktet til der har været afholdt et møde med Lægeforeningens Boligers advokat.

./ Administrationen har udarbejdet et udkast til byggeforretningsføreraftale der er vedlagt som (*bilag 14*). Tilbuddet forudsætter en forlængelse af kontrakt om forretningsførelse mellem Lægeforeningens Boliger og PAB, således at kontrakten udløber den 31. december 2017.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender projektet, herunder låneoptagelsen og at administrationen hjemtager lån i Nykredit, der efterfølgende underskrives af de af boligorganisationen tegningsberettigede.
- At organisationsbestyrelsen godkender brug af egen trækingsret på kr. 7.852.771.
- At byggeforretningsføreraftale godkendes og at kontrakten med PAB forlænges, således at kontrakten udløber den 31. december 2017.

Det er en forudsætning for sagens gennemførelse, at den godkendes i både landsbyggefonden (egen trækingsret) og Københavns Kommune (låneoptagelsen).

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte alle tre punkter i indstillingen samt at Alm & Thomsen ApS skal varetage rådgivningen for byggesagen.

Afdeling I – Renovering af svalegange

På det ordinære afdelingsmøde i 2014, blev det godkendt at igangsætte renovering af svalegange til en samlet udgift på kr. 1.442.000. Der skal optages et 30 årigt lån til byggesagen vedrørende på kr. 1.442.000.

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 19. januar 2016

- Anlægsbudget med en årlig huslejeforhøjelse på kr. 86.520, svarende til 0,6%.
- Låneoptagelsen og at administrationen hjemtager lån i Nykredit, der efterfølgende underskrives af de af boligorganisationen tegningsberettigede.
- At rådgiveraftalen kan underskrives når alle godkendelser er indhentet.

Det er en forudsætning for sagens gennemførelse, at den godkendes af Københavns Kommune (låneoptagelsen).

På anmodning fra administrationen har Nykredit i mail af 9. februar 2016 fremsendt låneberegning samt oplyst at der ikke vil være behov for kommunal garanti for lånet.

Administrationen har den 10. februar 2016 fremsendt ansøgning om godkendelse af projektet og den heraf følgende låneoptagelse til Københavns Kommune.

Københavns Kommune har via brev af 11. marts 2016 godkendt låneoptagelsen.

Jens Corfitzen har i mail af 14. marts 2016 godkendt at PAB kan godkende den tidligere godkendte rådgiverkontrakt med Alm.

Rådgiverkontrakten er underskrevet og fremsendt til Alm den 15. april 2016. Der er påbegyndt udarbejdelse af projekteringen jf. tidsplan for gennemførelse af projektet.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdeling II – Nye stigerør

På det ordinære afdelingsmøde i 2014, blev det godkendt at igangsætte udskiftning af nye stigerør til en samlet udgift på kr. 6.987.625. Der skal optages et 30 årigt lån til byggesagen vedrørende stigerørene på kr. 3.292.204.

Den årlige huslejeforhøjelse vil udgøre kr. 86.520, svarende til 0,6%.

Afdelingen ansøger samtidig om brug af egen trækingsret til gennemførelse af sagen på kr. 3.695.421.

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. november 2015 besluttede organisationsbestyrelsen at udsætte punktet til der har været afholdt et møde med Lægeforeningens Boligers advokat.

./.

Administrationen har udarbejdet et udkast til byggeforretningsføreraftale der er vedlagt som (*bilag 15*). Tilbuddet forudsætter en forlængelse af kontrakt om forretningførelse mellem Lægeforeningens Boliger og PAB, således at kontrakten udløber den 31. december 2017.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender projektet, herunder låneoptagelsen og at administrationen hjemtager lån i Nykredit, der efterfølgende underskrives af de af boligorganisationen tegningsberettigede.
- At organisationsbestyrelsen godkender brug af egen trækingsret på kr. 3.695.421.
- At byggeforretningsføreraftale godkendes og at kontrakten med PAB forlænges, således at kontrakten udløber den 31. december 2017.

Det er en forudsætning for sagens gennemførelse, at den godkendes i både landsbyggefonden (egen trækingsret) og Københavns Kommune (låneoptagelsen).

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte alle tre punkter i indstillingen samt at Alm & Thomsen ApS skal varetage rådgivningen for byggesagen.

9. Orientering fra administrationen **O-sag**

Mundtlig orientering.

Indstilling:

- At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Antenne lejekontrakt **B-sag**

Lægeforeningens boliger har per brev fra Telcon modtaget anmodning om forhandling af den fremtidige leje for placering af TDC antenne.

Der er fremsendt en ny justeret allonge hvor i der er ændret på vilkårene i § 5, stk. 2, § 6, stk. 2 og § 13, stk. 4.

./. Brev med udkast til allonge samt nuværende kontrakt vedlægges som *(bilag 16)*.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen drøfter det fremsendte udkast til allonge og træffer beslutning om de kan accepteres.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede at afvise Telcons anmodning om forhandling af den fremtidige leje for placering af TDC antenne. Administrationen tilskriver Telcon om denne beslutning.

11. Ansøgning om privat fællesvej Sionsgade 18-26 **E-sag**

Københavns Kommune har i brev af 11. februar 2016 meddelt at Sionsgade 18-26, skal opklassificeres til offentlig vej, dog kunne Lægeforeningens Boliger ansøge om nedlægning af vejen som privat fællesvej.

./. Brevet er vedlagt som *(bilag 17)*.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet at ansøge om nedlægning af Sionsgade som privat fællesvej og bedt administrationen om at fremsende ansøgning til Københavns Kommune.

Administrationen har fremsendt ansøgning den 8. april 2016.

./ Administrationen har per mail af 18. april 2016 modtaget bekræftelse af modtagelse af ansøgningen, der vedlægges som *(bilag 18)*.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Mobilt bredbånd til formand og næstformand B-sag

Punktet er fremsendt af Jens Corfitzen og Peter Jørgensen.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender at der stilles mobilt bredbånd til rådighed for formand og næstformand for organisationsbestyrelsen.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte at formand og næstformand får stillet mobilt bredbånd til rådighed.

13. Lukket punkt *(bilag 19)*

14. Eventuelt

Næste møde i organisationsbestyrelsen er tirsdag den **21. juni 2016 kl. 20.00 efter repræsentantskabsmødet**. Forslag til dagsordenspunkter skal være formanden i hænde senest den 7. juni 2016.