



Birkerød d. 27. maj 2014

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag d. 8. maj på KAB, Studiestræde 38, 3. sal. Mødelokale 3 kl. 15:00

| | | |
|-----------------------------|---|-----|
| Bestyrelsesmedlem | Bjarke Christensen (formand) | BC |
| | Carsten Wolff (næstformand) | CW |
| | Curt Carlsen (referent) | CC |
| | Anette Fongemie (kasserer) | AF |
| | Michael Skotte | MS |
| | Louise Koch | LK |
| | Torben Berg | TB |
| Bestyrelsessuppleant | Søren Howard Christiansen | SHC |
| | Natascha Rye Jensen | NRJ |
| Ejendomskontoret | Stig Christiansen | SC |
| Eksterne deltagere | Christian Fries og Bettina Jarl Darlslund | |
| Afbud | Michael, Torben, Louise og Ove | |

Selskabet

1. Valg af dirigent

Næstformand Carsten Wolff blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent

Forretningsfører Christian Fries blev valgt som referent.

3. Godkendelse af dagsorden

Til dagsordenen blev tilføjet et nyt punkt 6 – "Status på E.ON-sagen".

4. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 12. december 2013 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke i den mellemliggende periode fremkommet bemærkninger til referatet, hvorfor dette fremlægges til godkendelse, underskrift og indsættelse i protokollen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

5. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens efterretning og underskrift. En udskrift **bilag 5** af Albjerg statsautoriseret revisionspartnerselskab's indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Bilag 5: Revisionsprotokol

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Revisor gennemgik revisionsprotokollen. Protokollen indeholder en regnefejl, som bliver rettet efterfølgende. Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev herefter denne.

Sager til beslutning

6. Status E.ON sagen

Alex Rytt redegjorde for den aktuelle status i E:ON-sagen, og for forløbet indtil nu. Derudover anmodede han om, at organisationsbestyrelsen tog stilling til, hvorvidt sagen skal fortsætte.

Konkret er handlingsplanen som følgende:

1. Indbringer Energitilsynets afslag for energiklagenævnet, frist senest den 14. maj 2014
2. Forhandler med E.ON om at suspendere forældelsesfristen til ankesagen er afgjort
3. Forhandler med E.ON om, at sagen kan behandles ved domstole og ikke ved voldgift
4. Hvis der ikke opnås enighed med E.ON om indgivelse af suspension af forældelses-fristen, indgives sagen enten som en voldgiftssag eller en retssag med anmodning om, at sagen afventer Energiklagenævnets og eventuelt Energitilsynets efterfølgende behandling heraf.

Sagsomkostningerne og ressourceforbruget forventes at medføre udgifter for op til 150.000 kr. inkl. moms. Heraf forventes det at omkostninger til retsafgifter vil beløbe sig op til 90.000 kr.

Såvel advokat- som konsulentudgifter afholdes indtil det vides, om der skal gennemføres en rets-/voldgiftssag.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive holdt orienteret om sagens stadi, og sagen stoppes, hvis det skønnes, at den ikke fører til noget.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bemyndiger KAB til, i samarbejde med advokaten, at følge handlingsplanen og dertil bevilge midler på op til 150.000 kr. inkl. moms til advokat-udgifter og konsulentudgifter i KAB.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at bemyndige KAB og advokat til at følge handlingsplanen og bevilligede 150.000 kr. inkl. moms til advokat- og konsulentudgifter.

7. Selskabets og afdelingernes regnskab 2013

Selskabets og afdelingernes reviderede driftsregnskab for tiden 1.1.2013 til



Andelsboligforeningen Eskemosepark

31.12.2013 samt status pr. sidstnævnte dato er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsen som **bilag 6**. I lighed med tidligere er alle regnskaber opstillet således, at en sammenligning med det senest aflagte regnskab er mulig, og endvidere er det for resultatopgørelsen muligt at sammenligne med budgettallene for 2013 og 2014.

De enkelte regnskaber viser følgende:

ESKEMOSEPARK

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2013 til 31.12.2013 balancerer med 4.010.430 kr. og slutter med et overskud på 82.911 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 30.359.166 kr. Dispositionsfonden udgør 6.696.043 kr. Den disponible likvide del udgør 1.528.139 kr., hvilket svarer til 5.501 kr. pr. lejemålsenhed.

ESKEMOSEPARK I

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2013 til 31.12.2013 balancerer med 6.962.088 kr. og slutter med et underskud på 23.420 kr., der afskrives over 3 år første gang i 2015.

Status balancerer med 42.694.737 kr.

ESKEMOSEPARK II

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2013 til 31.12.2013 balancerer med 7.156.447 kr. og slutter med et overskud på 469.927 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2015.

Status balancerer med 39.084.487 kr.

ESKEMOSEPARK III

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2013 til 31.12.2013 balancerer med 2.880.333 kr. og slutter med et underskud på 20.272 kr., der afskrives over 3 år første gang i 2015.

Status balancerer med 20.034.940 kr.

ESKEMOSEPARK BØRNEINSTITUTION

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2013 til 31.12.2013 balancerer med 651.376 kr. og slutter med et underskud på 17.855 kr., der afskrives over 3 år første gang i 2015.

Status balancerer med 4.728.625 kr.

ESKEMOSEPARK V

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2013 til 31.12.2013 balancerer med 1.615.581 kr. og slutter med et overskud på 3.825 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2015.

Status balancerer med 19.199.920 kr.

Bilag 6: Årsregnskaber 2013



Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2013.

*Der blev spurgt til baggrunden for det ekstraordinære overskud i afdeling II. Det skyldes hovedsageligt en markant større indtægt på erhvervslejemålene.
Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber for 2013.*

8. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2015

Driftsbudgettet pr. 1.1.2015 **bilag 7** balancerer med 4.185.000 kr. efter hensættelse til budget-reserve med 33.000 kr.

Bilag 7: Selskabets driftsbudget pr. 1.1.2015

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2015.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets driftsbudget for 2015.

9. Generalforsamling herunder forretningsorden

Der afholdes ordinær generalforsamling i Eskemosepark den 27. maj 2014.

På organisationsbestyrelsesmødet gennemgås selve dagsordenen for generalforsamlingen.

Her skal blandt andet drøftes:

- Forslag om sammenlægning af afdelinger
- Eventuel behandling af sag om erhvervslejemål
- Anmodning fra advokat om taletid

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og koordinerer de enkelte dagsordens-punkter – herunder valg - med forretningsfører, driftschef og økonomimedarbejder.

Dagsordenen for generalforsamlingen blev drøftet og de enkelte forslag diskuteret. Det blev oplyst, at Ove Rau ikke stiller op til genvalg. Det aftaltes, at Christian Fries foreslås som dirigent og Bettina Jarl Darlsund som referent.

10. Forslag til opgørelse af garager og pulterrum i budget og regnskab

Organisationsbestyrelsen ønsker, at KAB udarbejder et forslag til særskilt opgørelse af indtægter og udgifter for henholdsvis garagelejemål og pulterrum i Eskemosepark. På mødet præsenteres et forslag til, hvordan dette kan illustreres og herunder hvilke udgifter, der kan medtages og fordeles.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om grundlaget for udarbejdelsen af opgørelserne.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der gennemføres en besigtigelse af



Andelsboligforeningen Eskemosepark

garagelejemål og pul-terrum af Bettina Jarl Darlslund og Stig Torben Christiansen, hvorefter der skal tages stilling til, hvilke udgifter der skal medtages i de konkrete opgørelser.

Sager til orientering

11. Fordelingsnøgle i Eskemosepark

På baggrund af en drøftelse mellem forretningsføreren og organisationsbestyrelsesmedlem Torben Berg gennemgår KAB på bestyrelsesmødet fordelingsnøglerne - og principperne bag - i Eskemosepark.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Lukket punkt

Referat fra dette punkt er kun til intern brug for bestyrelsen og må **ikke** videre gives, da det er strengt fortroligt

13. Fremtiden for børneinstitutionen

Rudersdal Kommune agter ikke at fortsætte i lejemålet efter kontraktens udløb i 2018. På vegne af organisationsbestyrelsen er der sendt en forespørgsel til Københavns Kommune i februar 2014 angående en eventuel interesse for at overtage lejemålet.

Der er endnu ikke modtaget svar på trods af rykkere. På organisationsbestyrelsesmødet gives en aktuel status og fremtiden for børneinstitutionen kan drøftes generelt set.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Det blev oplyst, at Københavns Kommune har takket nej til muligheden for at overtage lejemålet efter Rudersdal Kommune. Derudover blev det nævnt, at organisationsbestyrelsen afventer en udtalelse fra legepladsudvalget i forhold til renoveringen af legepladsområdet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Eskemosepark I – udskiftning af gulve i 24 boliger – 5 års eftersyn

Udskiftning af gulve i Eskemosepark I, i alt 24 boliger, blev afleveret den 11. februar 2009.

I forbindelse med udløbet af entreprenørens (NHH) 5-årige ansvarsperiode er der den 20. december 2013 foretaget 5-års eftersyn af de udførte arbejder, som også indebar etablering af fugtspærre under badeværelsesvæge, hvilket der også er foretaget eftersyn af. Efter aftale med driftschefen har KAB stået for den administrative gennemførelse af eftersynet.

Udgiften til eftersynet forventes at kunne afholdes inden for de afsatte midler i byggeregnskabet.



Følgende fejl blev ved eftersynet påvist og reklameret til entreprenøren og totalrådgiveren (Alectia):

- Fugtindhold i badeværelsesvæge
- Gab i samlinger mellem gulvbrædder – nogle steder meget kraftige gab
- Enkelte lunger i gulve samt tilfælde af fjedrende og knirkende gulve
- Enkelte gulve med niveauforskel mellem skabsgang og stue
- Mangler i den udførte brandsikring i loftet i krybekældre

De kraftige gab i gulvene samt manglerne ved brandsikringen af krybekældrene er blevet ud-bedret af NHH i januar 2014 uden udgift for afdelingen.

Forholdet vedrørende lunger i gulve samt fjedrende og knirkende gulve er blevet afklaret med forlig allerede i forbindelse med 1-års eftersynet og er derfor ikke håndteret ved 5-års eftersynet. Det samme gælder forholdet vedrørende tilfælde af niveauforskel mellem skabs-gang og stue.

Der er i 3 boliger registeret fugtindhold i badeværelsesvæge. Særligt i en bolig (Nørrevang 8, st. th.) er forholdet synligt. Problemet vurderes at skyldes, at fugtsikringen kun er udført i halvdelen af væggenes tykkelse, hvilket er aftalt med Landsbyggefonden og som er i overensstemmelse med det vedtagne projekt. Forholdet bør kunne afhjælpes ved hjælp af injeksering, hvor man borer huller i væggen og indsprøjter en flydende membran.

KAB betragter hermed 5-års eftersynet af udskiftning af gulve i Eskemosepark I som værende afsluttet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Det blev aftalt, at Bettina Jarl Darlslund og Stig Torben Christiansen kigger på fugtproblemerne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Individuel modernisering af køkkener og badeværelser

Den individuelle modernisering af køkkener og badværelser er startet op igen. Der er på nuværende tidspunkt modtaget ansøgninger fra 9 lejemaal, hvoraf der er udarbejdet accepter til 6 lejemaal.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Ombygning af varmecentralen

Det forventes, at der kan ske indflytning i det renoverede lokale i maj/juni 2014. I skrivende stund mangler der el-, maler-, og tømrerarbejde, og håndtering af paneler, dørkarme og rampe.

Projektet vedrørende bestyrelseslokalet er udsat indtil der foreligger en



byggetilladelse fra kommunen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Renovering af garagetage – status

Renoveringen af garagetage er påbegyndt i U-blokken, og hele projektet forventes færdigt primo september 2014 og muligvis før.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Orientering om driftssager

Et lynnedslag har bevirket, at CTS-styringen har været ude af drift i 1 måned tid. Der indhentes tilbud på sikring af dette i fremtiden.

Der er foretaget levering og montering af en ny legeplads i Eskemosepark I ved Nørrevang 10-12. Legepladsen er en stor succes.

Derudover er boldbanen lavet færdig med beplantning. Der opsættes 2 x grill snarest.

Der er foretaget kraftig beskæring af træer og buske i områderne, og endelig er der foretaget reparation af muren ved Kiwi, hvor der også er sat ny beplantning.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Oprettelse af lokal bankkonto til afdelingsbestyrelser

Som følge af nye lovgivningsmæssige krav vedrørende bankdrift er der kommet nye regler for oprettelse af lokale konti til afdelingsbestyrelser. Konti til afdelingsbestyrelser kan ikke længere opføres som en privat konto (eksempelvis formandens), men skal være en konto oprettet af boligorganisationen på boligorganisationens CVR-nummer. Tidligere var det således, at afdelingsbestyrelserne kunne oprette foreningskonti i banken uden egentlig skattemæssig dokumentation, men nu kan konti udelukkende oprettes med tilknytning til et CVR-nummer.

På baggrund af dette er det nu desværre blevet en mere kompliceret opgave at oprette en lokal konto til eksempelvis en afdelings formand. KAB hjælper derfor boligorganisationen og afdelingen med at oprette og ændre konti.

Hvordan får man oprettet en lokal konto?

Ønsker afdelingsbestyrelsen at få oprettet en lokal konto, kan afdelingen rette henvendelse til afdelingens forvaltningsområde i KAB.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. KAB's bæredygtighedsprofil og bæredygtighedspris

KAB's bestyrelse har den 10. december 2013 godkendt KAB's bæredygtighedsprofil. Bæredygtighedsprofilen er udformet som en A3-folder, der med korte tekster og billeder formidler KAB's holdninger til at arbejde med bæredygtighed, og folderen giver en række eksempler på succesfulde bæredygtighedstiltag. Folderen, **bilag 20**, er et kommunikations-værktøj, der kan anvendes i dialogen med boligorganisationer, afdelinger og øvrig omverden om igangsættelse af bæredygtighedstiltag i drift og byggeri.

KAB's bestyrelse har endvidere valgt at indstifte en bæredygtighedspris for at sætte fokus på potentialerne i at arbejde med den ressourcemæssige bæredygtighed i boligområder. Der uddeles én præmie á 10.000 kr., og det sker på repræsentantskabsmødet i maj 2014 sammen med den almindelige KAB-pris. Boligorganisationer og afdelinger bedes overveje og indstille kandidater til modtagelse af prisen, når dette annonceres i KAB's medier i det tidlige forår. Dette sker via KAB's Kommunikationsområde.

Prisen uddeles efter følgende kriterier:

1. Prisen gives til en boligorganisation, afdeling eller gruppe af beboere i KAB-fællesskabet, der har gjort en særlig indsats for at fremme ressourcemæssig bæredygtighed.
2. Prisen gives for initiativer i bestående boligområder.
3. Prisen kan tildeles på baggrund af en vifte af tiltag. Det kan være energirenoveringer i form af efterisolering, udskiftning af varme anlæg, vinduesudskiftning m.m. Prisen kan også gives for bemærkelsesværdige ressourcebesparende tiltag eksempelvis brug af solceller, brug af alternative varmekilder, regnvandsopsamling, affaldssortering m.v. Endvidere kan prisen gives for en målrettet indsats for at fremme bæredygtig adfærd blandt beboerne.

KAB's formandskab og direktion udvælger prismodtageren. Beløbet, der følger med, skal bruges til videreførelse af projektet eller et initiativ i forbindelse med dette. Midlerne skal dermed benyttes til at videreføre andre bæredygtighedstiltag.

Bilag 20: KAB's bæredygtighedsprofil

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter indstilling af mulige kandidater for modtagelse af bæredygtighedsprisen i maj 2014.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Ny honorar aftale med Revisionsfirmaet Albjerg

De nuværende revisionshonorarer har hidtil været baseret på historisk indgåede



Andelsboligforeningen Eskemosepark

individuelle aftaler. Disse erstattes nu af en fælles honoraraftale, som følger KAB's prisblad, så der betales en fast pris for revision af et organisationsregnskab osv. De nye priser vil blive indført gradvist i 2014 og 2015 og vil i gennemsnit reducere de nuværende honorarer med ca. 25 %. Gennemsnitsprisen i 2015 lander på ca. 120 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed, hvorefter der på baggrund af den løbende effektivisering og digitalisering af samarbejdet med revisionen muligvis vil kunne opnås yderligere prisreduktioner.

Besparelsen på ca. 25 % er et gennemsnit, enkelte boligorganisationer vil ikke opleve et pris-fald men heller ikke en prisstigning, og andre vil opleve en prisreduktion på mere end 25 %. Konkret vil det fremgå af det næstkommende årsregnskab, hvor meget der er sparet i forhold til det budgetterede honorar.

I det seneste årsregnskab for jeres boligorganisation var det samlede udgiftsførte revisions-honorar 101.000 kr. Dette revisionshonorar forventes i 2015 at være 70.418 kr. med forbehold for tilkøb af specielle ydelser m.m.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Mødedatoer 2014

Organisationsbestyrelsesmøde den 19. juni 2014

Organisationsbestyrelsesmøde den 4. december 2014

Generalforsamling den 27. maj 2014

Afdelingsmøde den 8. september 2014

23. Eventuelt

Intet at bemærke