

Møde	Repræsentantskabsmøde DUAB		
Dato	28. maj 2015		
Sted	Frederiksberggade 2, 2., 1459 København K		
Deltagere	Karina Heuer Bach Martin Jensen Stine Juul Bjarke Lindemann Jepsen Ann Laigaard Annelise Synnestvedt Henrik Qvistgaard	Bestyrelsesformand (DIS fonden) Best. medlem (Lautrupgård kollegiet) Best. medlem (Tårnby kollegiet) Best. medlem (DIS fonden) Næstformand (Lauritz Sørensens Vej) Best. medlem (Rahbekhus) Suppleant (Danasvej)	KHB MJE SJU BLJ ALA ASY HQP
Afbud	Robert Nielsen	Best. medlem (udpeget af Kbh. Kommune)	RNI
Revisor	Peter Toftager	Albjerg	PTO
Administrator	Iben Koch Jan Hansen Gregers Andersen	UBSBOLIG A/S UBSBOLIG A/S UBSBOLIG A/S	IKO JHA GAN

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning
4. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 2 suppleanter for 1 år
5. Valg af revisor
6. Godkendelse budget 2016 for organisationen
7. Eventuelt

Ad. 1 Valg af dirigent

Karina Heuer Bach (KHB) blev valgt som dirigent, Gregers Andersen som referent og dagsordenen blev godkendt.

Ad. 2 Bestyrelsens årsberetning

KHB oplyste, at der ikke var udarbejdet en skriftlig årsberetning, men at årsberetningen ville blive aflagt mundtligt.

KHB aflagde herefter årsberetning for repræsentantskabet.

Bestyrelsesarbejdet har i det forløbne år hovedsageligt omhandlet følgende punkter:

- Stabilisering af økonomi i afdelingerne/tomgang
- Sager i Landsbyggefonden
- Ombygning af Kronborg kollegiet
- Retningslinjer

I starten af 2014 var der stadig en del tomgang i de i forvejen trængte afdelinger. Henover året (og navnlig foråret 2015) er tomgangen stort set forsvundet hvilket har stabiliseret økonomien i afdelingerne. Regnskaberne for 2014 bærer også præg heraf. Ud over den mindskede tomgang har administrationens øgede fokus på inspektørernes løbende opfølgning af driftskontiene også haft en positiv effekt.

De afdelinger der har haft sager til behandling i Landsbyggefonden, enten med henblik på driftsstøtte eller ombygning, har været en fast bestanddel på alle organisationsbestyrelsesmøderne i 2014. Bortset fra Kronborg kollegiet som er blevet ombygget med støtte fra Landsbyggefonden, Helsingør kommune og DUAB, er de øvrige sager pt. sat i bero i Landbyggefonden. Sagerne er dog ikke trukket tilbage, da der først skal være fuldstændig sikkerhed for, at økonomien i afdelingerne – henover en periode - er stabiliseret.

Et andet emne som har været gennemgående på samtlige organisationsbestyrelsesmøder i 2014 har været tilretning og gennemskrivning af de retningslinjer DUAB udarbejdede i 2008 til brug for afdelingsbestyrelserne. Der er på hvert møde blevet behandlet en retningslinje, så organisationsbestyrelsen er nu over halvvejs igennem retningslinjerne.

Den mundtlige årsberetning blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3 Godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning

Der var inden mødet udsendt regnskaber til godkendelse hos afdelingsbestyrelserne.

Samtlige regnskaber med tilhørende revisionsprotokollat var inden mødet udsendt til organisationsbestyrelsen, dog var revisionsprotokollat og regnskab for boligorganisationen først udsendt på selve mødedagen.

Jan Hansen gennemgik derefter nøgletal for organisationen og afdelingerne for repræsentantskabet. De oversigter der blev brugt ved præsentationen er vedlagt.

Følgende 6 afdelinger var kommet ud med underskud:

- 403 – Kolding ældreboliger (driften er i balance, da underskuddet kun er på 2.000 kr.)
- 404 – Kolding ungdomsboliger
- 409 – Birkebjerg kollegiet
- 410 – Rahbekhus
- 413 – Kronborg kollegiet
- 431 – Eriksgaard

Underskuddet i afdeling 404 og 409 skyldtes primært tomgang i første halvdel af 2014.

Underskuddet i afdeling 413 skyldes ligeledes tomgang men primært tomgang i forbindelse med ombygning af kollegiet. Underskuddet i afdeling 410 og 431 skyldes primært overskridelser på løbende vedligeholdelse (konto 115).

Det opsamlede underskud i DUABs afdelinger er totalt set nedbragt med 6 millioner grundet afvikling af underskud, faldende tomgang og de gode resultater i regnskaberne for 2014.

Boligorganisationens regnskab udviste et overskud på kr. 1.059.000,- en stor del af overskuddet skyldtes tilbageførte henlæggelser til tab på afdelingerne, da risikoen ikke længere er på samme niveau som tidligere. Egenkapitalen er vokset med kr. 2 millioner.

Generelt har henlæggelsesniveauet i afdelingerne været stabilt siden 2011, hvor det tidligere var stigende. Henlæggelsesniveauet i afdelingerne ligger generelt på et fint niveau.

På konto 114 renholdelse har der i afdelinger samlet set ikke været nogen overskrivelser, og udgifterne ligger på samme niveau som i 2009.

For så vidt angår konto 115 – almindelig vedligeholdelse har der samlet set været et

merforbrug på kr. 641.000,- men det er svært at budgettere præcist på denne konto, da man ikke kan forudse de arbejder/skader der opstår i løbet af året. Udover de tidligere nævnte overskridelser i afdeling 410 og 431, så har der i 2014 også været en stor overskridelse i afdeling 416 – Sct. Jørgens Kollegium.

På konto 116 - planlagt vedligeholdelse og fornyelser, har der været et mindre forbrug i forhold til budgettet på i alt 2,9 mio. Dette skyldes blandt andet, at der bevidst er holdt igen med udgifterne i de nødlidende afdelinger. Der er dog 3 afdelingerne der stikker ud med et væsentlig mindre forbrug som ikke skyldes tomgangsproblemer. Det vil i disse afdelinger blive undersøgt, hvad årsagen er til mindre forbruget.

På konto 118 antenne og fællesvaskeri har der i alt været et overskud på kr. 132.000,-

Tomgangen var samlet set nede på 1,6 % i 2014 og ligger pr. 1. maj 2015 på 0,3 % for årets 4 første måneder. Til sammenligning var tomgangen for årets første 4 måneder i 2014 på 2%.

Revisionen for 2014 er uden forbehold og der er i revisors påtegning på årsregnskabet kun supplerende oplysninger for afdeling 412 - Birkerød kollegiet. Herudover har revisor dog stadigvæk forbehold for fortsat drift i afdeling 404 – ungdomsboligerne i Kolding og afdeling 409 – Birkebjerg kollegiet. Spørgeskemaet blev ligeledes gennemgået, herunder de kommentarer som revisor har angivet.

På det halvårige møde med Københavns kommune i 2015 vil der blive opfordret til at de 5 afdelinger som i år ikke har fået hverken anmærkninger eller supplerende bemærkninger i påtegningen bliver taget med i fællesforvaltningen igen.

Revisor Peter Toftager oplyste, at det har været et rigtig godt materiale revisionen har modtaget, og materialet har ikke har givet anledning til væsentlige rettelser.

Økonomien er forbedret i alle afdelinger og der er kun 5 afdelinger der i 2014 har lånt penge af organisationen og pr. 31. december 2014 er antallet nede på 2 afdelinger, og her har afdeling 413 – Kronborg Kollegiet i starten af 2015 heller ikke mere lånt penge, da den endelige finansiering af byggesagen er faldet på plads. Det er således kun afdeling 403 – Kolding ungdomsboliger, som pr. d.d. skylder boligorganisationen penge.

Der er ingen ellers ingen kritiske bemærkninger i revisionsprotokollen.

Iben Koch spurgte til organisationens likvide midler, set i lyset af DUABs overvejelser om at bygge. Jan Hansen oplyste, at arbejdskapitalen er på 3,2 millioner og dispositionsfonden udgør 11,7 millioner hvoraf de 3,6 millioner ikke er disponible, så i alt er der et disponibelt beløb på 11,3 millioner, dog skal der tages højde for eventuelle femtedels løsninger i Landsbyggefonden.

Iben Koch gjorde bestyrelsen opmærksom på, at det i år fremgår af revisionsprotokollatet, at der arbejdes med forvaltningsrevision, både i DUAB men også i administrationen.

Da revisionsprotokollatet var udsendt til repræsentantskabet umiddelbart inden mødet, blev det ikke underskrevet men taget til efterretning. I næste uge vil bestyrelsen efter at have haft tid til at gennemlæse protokollatet underskrive dette.

Efterfølgende godkendte repræsentantskabet regnskaberne.

Ad. 4 Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, 1 bestyrelsesmedlem for 1 år og 2 suppleanter for 1 år

Stine Juul og Martin Jensen var på valg.

Begge modtog gerne genvalg og da der ikke var fremmødt andre end bestyrelsesmedlemmerne til repræsentantskabsmødet og dermed ikke var andre kandidater, blev begge valgt enstemmigt.

Henrik Qvistgaard modtog gerne genvalg som suppleant, men sad ikke længere i afdelingsbestyrelsen på Danasvej. Afdelingsbestyrelsen på Danasvej havde ikke oplyst hvem der var udpeget som repræsentant for afdelingen. Henrik Qvistgaard vil efter mødet tage kontakt til afdelingsbestyrelsen og bede dem sende en bekræftelse på, at han var udpeget som repræsentant for afdelingen. Under forudsætning af bekræftelsen bliver sendt fortsætter Henrik Qvistgaard som suppleant.

Repræsentantskabet ønskede herefter de nyvalgte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter tillykke.

Bestyrelsen sammensætning er herefter følgende:

Karina Heuer Bach	Bestyrelsesformand	- Udpeget af DIS-fonden
Ann Laigaard	Næstformand	- Lauritz Sørensens Vej Kollegiet (til 2016)
Stine Juul	Bestyrelsesmedlem	- Tårnby kollegiet (til 2017)
Martin Jensen	Bestyrelsesmedlem	- Lautrupgård kollegiet (til 2017)
Bjarke Lindemann Jepsen	Bestyrelsesmedlem	- Udpeget af DIS-fonden
Robert Nielsen	Bestyrelsesmedlem	- Udpeget af Københavns Kommune
Ann Laigaard	Bestyrelsesmedlem	- Lauritz Sørensens Vej Kollegiet (til 2016)
Annelise Synnestvedt	Bestyrelsesmedlem	- Rahbekhus (til 2016)
Henrik Qvistgaard	Suppleant	- Danasvej (til 2016)

Endelig konstituering af bestyrelsen sker på det først kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Ad. 5 Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede til repræsentantskabet, at revisor blev genvalgt. Dette blev vedtaget, og revisor blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 6 Godkendelse af budget 2016 for organisationen.

Jan Hansen gennemgik budgettet for repræsentantskabet og oplyste at den væsentligste stigning er udgiften til forretningsførelse som stiger med kr. 253.000,- årsagen til stigningen udover pristalsregulering på 2 %, er at flere afdelinger har fået opsat fordelingsmålere til afregning af varmemeforbrug, grundet en ændring i lovgivningen på området.

Herudover oplyste Jan Hansen at tilskuddet til afdeling 412 Birkerød kollegiet er nedsat til kr. 100.000,- grundet en væsentlig bedring i økonomien. Tilskuddet ophører muligvis fuldstændigt i 2017.

Til slut drøftede repræsentantskabet størrelsen af henlæggelsesniveauet til egenkapitalen. Det blev besluttet at budgettere med et overskud på kr. 100.000 som ekstra henlæggelse til egenkapitalen.

Budgettet for 2016 blev herefter godkendt.

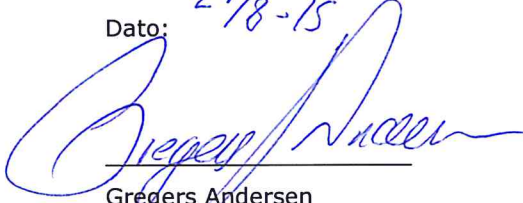
Ad. 7 Eventuelt

Regnskaberne blev underskrevet af bestyrelsen og der blev fastsat en mødedato for organisationsbestyrelsen til mandag 24. august 2015 kl. 17:00. Punkter på mødet vil blandt andet være godkendelse af budgetter for 2016 samt temaet DUAB og nybyggeri.

KHB afsluttede herefter mødet og takkede for god ro og orden.

Dato: 24/8-15

Karina Heuer Bach
Dirigent

Dato: 24/8-15

Gregers Andersen
Referent