

Møde	Repræsentantskabsmøde DUAB		
Dato	27. maj 2019		
Sted	Jernbanegade 4, 4., 1608 København V		
Deltagere	Karina Heuer Bach	Bestyrelsesformand (DIS fonden)	KBH
	Henrik Qvistgaard	Bestyrelsesmedlem (Danasvej)	HQV
	Johan Jakobsen	Bestyrelsesmedlem (Amager kollegiet)	JJA
	Dilan Aksoy	Bestyrelsesmedlem (Amager kollegiet)	SHI
	Rasmus Kjær Slot	Bestyrelsesmedlem (DIS fonden)	RKS
	Martin Flindt	Bestyrelsesmedlem (DSK)	MFL
	Annelise Synnestvedt	Suppleant (Rahbekhus)	ASY
	Rasmus Vesti	Suppleant (Scandis Boligerne)	RVI
	Simon Hother Holmstrup	Formand Amager kollegiet	SHH
	Eigil Nielsen	Rahbekhus	ENI
	Anna Vamdrup	Scandis Boligerne	AVA
	Marlene Bach	Bækkegården	MBA
	Jens Bonde Mikkelsen	DSA - Danske Studerendes Andelselskab	JBM
Revisor	Peter Toftager	Albjerg	PTO
Administrator	Jan Hansen	UBSBOLIG A/S	JHA
	Gregers Andersen	UBSBOLIG A/S	GAN
	Iben Koch	UBSBOLIG A/S	IKO
	Per Frandsen	UBSBOLIG A/S	PFR

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Valg af referent
4. Orientering om UBSBOLIG A/S strategi
5. Opkvalificering af afdelingsbestyrelser
6. Salg af Birkebjerg kollegiet til Næstved kommune
7. Bestyrelsens årsberetning
8. Godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning
9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 2 suppleanter for 1 år
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Ad. 1 Valg af dirigent

Karina Heuer Bach (KHB) blev valgt som dirigent.

Ad. 2 Godkendelse af dagsorden

Laura Wang Hansen havde inden mødet oplyst, at hun ønskede, at udtræde af organisationsbestyrelsen, det blev derfor tilføjet under punkt 9, at der også skulle vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Dagsorden blev herefter godkendt.

Ad. 3 Valg af referent

Gregers Andersen blev valgt som referent.

Ad. 4 Orientering om UBSBOLIG A/S strategi

Organisationsbestyrelsen havde spurgt Iben Koch (IKO), om hun ville komme med en orientering omkring UBSBOLIG A/S (UBS) nye strategi for perioden 2019 til 2022.

IKO startede med en kort orientering af UBS historie og etableringen af DUAB i 1987. Herefter berørte hun UBS tidligere strategi, som primært havde omhandlet konsolidering af UBS økonomisk som nystartet virksomhed.

UBS mission er at levere kundenær, ansvarlig og digital administration og udvikling af boliger, som beboerne ønsker at bo og engagere sig i.

Visionen i strategiperioden er, at være den mest attraktive leverandør for kunder, der prioriterer kundenær, ansvarlig og digital administration af boliger, som beboerne ønsker at bo og engagere sig i og være bredt kendt, anerkendt og respekteret i relevante netværk for den ansvarlige udvikling og administration UBS leverer, samt at kunden oplever alle UBS medarbejdere som ansvarlige samarbejdspartnere.

Der er 3 hovedfokuspunkter i strategiperioden som er ventelistesystem, samfundsansvar og nærhed samt nye forretningsområder.

Ventelistesystemet omhandler selvfølgelig det nyudviklede s.dk som skal videreudvikles på flere parameter for de studerende men også så det henvender sig til andre kundegrupper.

Samfundsansvar og nærhed omhandler nærhed i kundeforholdet og cementering af UBS som en virksomhed med en ansvarlig profil.

Nye forretningsområder kan f.eks. være uddannelse/servicering af bestyrelser, serviceydelser til beboere eksempelvis udvekslingsstuderende, miljø og klimaforbedringer m.v.

Ad. 5 Opkvalificering af afdelingsbestyrelser

Karina Heuer Bach (KHB) gav en kort orientering om det pilotprojekt DUAB har kørt i samarbejde med DSA, hvor der er blevet afholdt workshops m.v. på 4 udvalgte afdelinger i DUAB med henblik på at styrke beboerdemokratiet og opkvalificere afdelingsbestyrelserne.

Herefter gav KHB ordet til Jens Bonde Mikkelsen (JBM) fra DSA, som holdt et oplæg (vedhæftet), om det videre forløb DSA vil foreslå, såfremt DUAB ønsker at fortsætte samarbejdet.

Projektet vil løbe i et år i perioden september 2019 til september 2020 og komme til at bestå af blandt andet en oplysningskampagne på tværs af afdelingerne omhandlende det gode kollegieliv, forskellige workshops alt efter de enkelte afdelingsbestyrelses niveau samt et mere dybdegående forløb for udvalgte fokusafdelinger.

Prisen for projektet vil være kr. 195.000,- dækkende hvad der i gennemsnit svarer til 8 timer pr. uge i 52 uger, hertil kommer udgifter til transport og forplejning.

Repræsentantskabet drøftede herefter oplægget og der var enighed om behovet for at opkvalificere afdelingsbestyrelserne og det blev derfor besluttet at gå videre projektet.

Ad. 6 Salg af Birkebjerg kollegiet til Næstved kommune

Der var inden mødet udsendt et bilag (vedhæftet) til punktet til repræsentantskabet.

KHB præsenterede kort problematikken omkring udlejningssituationen i Næsten og IKO ridsede det efterhånden meget lange forløb for Birkebjerg kollegiet op for repræsentantskabet.

Årsagen til at Næstved kommune ønsker at købe Birkebjerg kollegiet er, at det ligger i et område hvor Næstved kommune har flere aktiviteter og man har derfor et ønske om, at ombygge og bruge Birkebjerg kollegiet til aflastningsboliger.

UBS anbefalede DUAB, at sælge Birkebjerg kollegiet, da det uden tvivl vil være den bedste løsning for DUAB, IKO slog samtidig fast, at det absolut ikke var den bedste løsning for UBS, da det vil komme til at betyde et mindre administrationsbidrag.

Repræsentantskabet besluttede herefter at give organisationsbestyrelsen mandat til i samarbejde med UBS, at arbejde videre med et salg til Næstved kommune i henhold til de kriterier der var oplyst i bilaget.

Ad. 7 Bestyrelsens årsberetning

Den regnskabsmæssige årsberetning, som i år også indeholdt punkter omkring bestyrelsens arbejde, var udsendt sammen med det øvrige materiale inden mødet.

KBH aflagde herefter en mundtlig årsberetning, hvor hun i hovedtræk orienterede om bestyrelsens arbejde det forløbne år:

- Optagelse af Bækkegården som afdeling i DUAB
- Helhedsplan og ombygning af Birkebjerg kollegiet
- Pilotprojekt i forbindelse med styrkelse af beboerdemokratiet i DUAB
- Etablering af driftsfællesskab i Roskilde

- Ændring af vedtægter i forbindelse med Københavns kommunes beslutning om ikke længere at udpege et medlem til DUAB's organisationsbestyrelse.

Årsberetningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 8 Godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning

Der var inden mødet udsendt regnskaber til godkendelse hos afdelingsbestyrelserne.

Samtlige regnskaber med tilhørende revisionsprotokollat og spørgeskema var inden mødet udsendt til repræsentantskabet.

JHA gennemgik herefter nøgletal for organisation og afdelinger for repræsentantskabet, med følgende kommentarer:

- Boligorganisationen er kommet ud med et overskud på kr. 194.616,- hvilket primært skyldes stigende ventelisteindtægter og besparelser på revisor samt mindre forbrug på møder og gebyrer. Til gengæld er der brugt ikke budgetteret kr. 105.000 til pilotprojekt hos DSA
- 12 afdelinger er kommet ud med positive årsresultater og 11 afdelinger med negative resultater. Hovedårsagen til de negative resultater skyldes primært den lave forrentning på kr. 563.000,- under budget samt merforbrug for en række afdelinger på konto 115 almindelig vedligeholdelse.
- De 11 afdelinger som har haft overskud skyldes først og fremmest besparelser på renholdelse og forbrugsudgifter.
- Henlæggelserne på konto 401 i DUAB er samlet steget fra kr. 60 til kr. 65 millioner hvilket er et udtryk for, at langtidsplanerne ikke følges som de skal, der kan være gode grunde til det ikke sker som f.eks. vejrlig eller længere tids sygdom fra driftspersonalet, men uanset hvad er det et problem i forhold til den fremtidige budgetlægning. UBSBOLIG A/S har pt. fokus på problematikken og følger driftspersonalet meget nøje.

JHA gjorde repræsentantskabet opmærksom på, at det er vigtigt for DUAB at få udarbejdet handleplaner for driften og følge op på disse, der bliver målt på følgende konti: 109 renovation, 110 forsikringer, 111 energiforbrug, 114 renholdelse og 115 almindelig vedligehold. En god start kan være at have fokus på langtidsplanerne og få lagt meget mere ind her, således at forbruget på konto 115 formindskes og i stedet ligger på konto 116.

Revisor Peter Toftager (PTO) oplyste, at revisionen modtager et meget fint regnskabsmateriale fra UBSBOLIG A/S, hvor der er behov for meget få efterposterings.

Herudover havde PTO følgende kommentarer:

- Alle afdelinger har fået en blank påtegning fra revisor bortset fra Birkebjerg kollegiet i Næstved, grundet manglende dækning for henlæggelser på sigt.

- Budgettering i DUAB er rigtig godt og regnskabstallene ligger meget tæt om ad budgettallene.
- Organisationsbestyrelsen skal have fokus på forvaltningsrevision.

Efterfølgende godkendte repræsentantskabet regnskaberne.

Da DVB Ølstykke jo er blevet nedlagt ved årsskiftet og Bækkegården er optaget i som afdeling i DUAB påhvilede det repræsentantskabet at godkende det sidste rengskab for organisationen og afdelingen.

JHA oplyste, at revisionspåtegningen var uden forbehold og at organisationen var kommet ud med et lille overskud og en egenkapital på kr. 605.000,-. Afdeling var kommet ud med et overskud på kr. 91.000,- og der var ingen negativ resultatkonto.

Efterfølgende godkendte repræsentantskabet også regnskaberne for DVB Ølstykke og afdelingsregnskabet for Bækkegården.

Ad. 9 Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, 1 bestyrelsesmedlem for 1 år og 2 suppleanter for 1 år

Johan Jakobsen (JJA) og Henrik Qvistgaard (HQV) var på valg. Herudover havde Laura Wang Hansen (LWH) trukket sig, der skulle således vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.

Johan Jakobsen oplyste, at han ikke modtog genvalg.

Henrik Qvistgaard modtog gerne genvalg og herudover stillede Marlene Bach (MBA) fra Bækkegården og Simon Hother Holmstrup (SHH) fra Amagerkollegiet op til de ledige poster.

Karina Heuer Bach spurgte de 3 kandidater om de havde præferencer for varigheden af perioden og SHH oplyste at han gerne ville have den 1 årige post.

Rasmus Vesti og Anna Vamdrup begge Scandis Boligerne stillede op til posterne som suppleanter. Begge blev valgt enstemmigt.

Repræsentantskabet ønskede herefter de nyvalgte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter tillykke og takkede LWH og JJA for deres arbejde i organisationsbestyrelsen gennem årene.

Bestyrelsen sammensætning er herefter følgende:

Karina Heuer Bach	Bestyrelsesformand - Udpeget af DIS-fonden
Marlene Bach	Bestyrelsesmedlem - Bækkegården (til 2021)
Simon Hother Holmstrup	Bestyrelsesmedlem - Amagerkollegiet (til 2020)
Henrik Qvistgaard	Bestyrelsesmedlem - Danasvej (til 2021)
Rasmus Kjær Slot	Bestyrelsesmedlem - Udpeget af DIS-fonden
Dilan Aksoy	Bestyrelsesmedlem - Amagerkollegiet (til 2020)
Martin Flindt	Bestyrelsesmedlem - Udpeget af DSK

Rasmus Vesti	Suppleant	- Scandis Boligerne (til 2020)
Anna Vamdrup	Suppleant	- Scandis Boligerne (til 2020)

Endelig konstituering af organisationsbestyrelsen sker på det først kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Ad. 10 Valg af revisor

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

Ad. 11 Eventuelt

Det blev besluttet at førstkommende organisationsbestyrelsesmøde afholdes den 26. august 2019 med følgende punkter på dagsordenen:

- Konstituering af organisationsbestyrelsen
- Godkendelse af budget 2020 for organisationen
- Godkendelse af budget 2020 for afdeling 5-418 Prs. Benedikte Hjemmet
- Mødekalender efter 2019.

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

Dato:

Dato:

Karina Heuer Bach
Dirigent

Gregers Andersen
Referent

Bilag punkt 6:**Salg af Birkebjerg kollegiet**

DUAB har gennem længere tid arbejdet på en ombygning af Birkebjerg kollegiet. Senest har planen været, at en fjerdedel af kollegiet skulle nedlægges, en del bygges om til 2-rumsboliger og en mindre del skulle bibeholdes. Alt dette efter aftale med Næstved Kommune og Landsbyggefonden.

Det har været en lang og kompliceret proces som langt om længe var ved at nå sin ende, men i 11. time har Næstved kommune rettet henvendelse og forespurgt om muligheden for at erhverve ejendommen.

Den 21. maj 2019 var en række personer fra Næstved kommune ude og besigtige ejendommen og de udviste efter UBSBOLIG's opfattelse reel interesse for et køb.

For at kunne gå videre med et eventuelt salg, har UBSBOLIG A/S brug for et mandat fra DUAB's repræsentantskab til at indlede forhandlinger med Næstved kommune.

UBSBOLIG A/S anbefaler derfor at DUAB's repræsentantskab giver mandat under følgende forudsætninger:

Alle udgifter til tomgang afholdt af DUAB's dispositionsfond skal dækkes af et eventuelt salg, herunder udgifter frem til et eventuelt salg er effektueret

Alle udgifter i forbindelse med ombygning/omdannelse herunder udarbejdelse af helhedsplanen i forbindelse med ombygningen herunder udgifter til UBSBOLIG A/S i forbindelse med projektet skal dækkes af et eventuelt salg

Udgifter til undersøgelser om lovligheden af et salg, herunder om ejendommen kan sælges under den offentlige vurdering.

Det anbefales endvidere, at repræsentantskabet beslutter, at delegere kompetencen omkring et salg til organisationens bestyrelse, således at det ikke bliver nødvendigt at afholde en længere række af ekstra ordinære repræsentantskabsmøder, jf. DUAB's vedtægter § 5, stk. 6.

Det er selvfølgelig et krav, at DUAB på ingen måde kommer til at lide et tab eller have udgifter i forbindelse med et salg.

Venlig hilsen
UBSBOLIG A/S

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Gregers Andersen

Underskriver

På vegne af: UBSBOLIG A/S

Serienummer: CVR:34892776-RID:26919371

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-06-14 10:18:59Z

NEM ID 

Karina Heuer Bach

Underskriver

På vegne af: DUAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-509302852523

IP: 128.0.xxx.xxx

2019-06-17 07:58:43Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>