

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen, Anders Kaare, Kjeld Mikkelsen, Annette Lomholt Bidstrup, Erik Gemmer, Balder Andersen, Fasael Rehman samt suppleanterne Lona Fernandez Ruiz og Jan Howardy. Fra administrationen deltog og Jeannette M. Larsen (ref.)

Konstitueret Bygge- og udviklingschef Esben Nielsen deltog under dagsordens pkt. 3.1.

**Afbud:** Ingen afbud.

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

### Afholdt torsdag den 30. april 2020, kl. 17:00 som telefonmøde

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	532
2.	Beslutningspunkter .....	532
2.1.	Godkendelse af referat af regnskabsmødet af 24.02.2020.....	532
2.2.	Godkendelse af referat af repræsentantskabsmødet af 24.02.2020 .....	532
3.	Orienteringspunkter .....	532
3.1.	Orientering om byggesagen Englandsvej 51 v/ Esben Nielsen .....	532
3.2.	Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen.....	533
3.2.1.	Aflysning af studietur 2020 .....	533
3.3.	Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen.....	534
3.4.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....	534
3.4.1.	Lånekonvertering i afdelingerne .....	534
3.4.2.	Elpriser – sammenligning .....	534
3.4.3.	Forlig i sag med Svane Køkkener i afd. 235-0 og 237-0.....	536
3.4.4.	Vores bidrag til FN's verdensmål .....	536
3.4.5.	Frederiksberg Kommunes kampagne mod brug af pesticider .....	536
3.4.6.	Feriepengeforpligtelse i regnskaberne pr. 30.09.2019.....	537
4.	Eventuelt.....	537

Af indkaldelsen til organisationsbestyrelsesmødet udsendt den 16. april 2020 fremgik det, at tilmelding og framelding skulle være meddelt til Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn senest den 20. april 2020 samt at indkomne forslag skulle være Gunnar Sørensen i hænde senest 20. april 2020.

Med venlig hilsen  
**Jeannette M. Larsen**  
 Forretningsfører

## 1. Velkomst

Gunnar bød velkommen til mødet, som blev afviklet som telefonmøde. Jeannette blev valgt som dirigent.

## 2. Beslutningspunkter

### 2.1. Godkendelse af referat af regnskabsmødet af 24.02.2020

Referatet er vedlagt som bilag til punktet.

**Det indstilles, at bestyrelsen foretog godkendelse.**

Anders havde en kommentar til referat i punkt 1.18 vedr. konverteringsgevinster ved låneomlægninger i afdelingerne. Anders ønskede referatet rettet således, at gevinsten ved låneomlægning skulle tilfalde afdelingerne og ikke som skrevet i referatet, at de skulle tilgå organisationen.

Gunnar nævnte, at hvis der var rente og afdragsfri lån fra organisationen, skulle disse betales tilbage, hvis der opstod konverteringsgevinster i afdelingerne. Meningen var ikke, at den enkelte afdeling kunne beholde konverteringsgevinsten, og derved få en lavere husleje.

Erik og Kjeld tilkendegav at være enig med Gunnar om afdelinger med rente- og afdragsfrie lån til organisationen skulle tilbagebetale disse før end gevinsten kunne blive i afdelingen.

Jeannette supplerede med, at der er tale om to forhold i diskussionen, et lån optaget i en afdeling der betales med udarmortiserede lån og øvrige lån, der ikke betales med midler fra organisationen.

Der var enighed i bestyrelsen om, at på førstkommende møde, hvor organisationen kan mødes fysisk, skulle administrationen have eksempler med på de to scenarier, hvorefter bestyrelsen ville tage stilling til disse samt teksten i referatet af 24.02.2020.

### 2.2. Godkendelse af referat af repræsentantskabsmødet af 24.02.2020

Referatet er vedlagt som bilag til punktet.

**Bestyrelsen godkendte referatet uden bemærkninger.**

## 3. Orienteringspunkter

### 3.1. Orientering om byggesagen Englandsvej 51 v/ Esben Nielsen

Siden sidst har der været lidt "røre" om ejendommen. For det første dukkede ejendommen op i en tv-udsendelse, hvor der rejstes tvivl om en række dispositioner, som den tidligere ejer traf. Lejerbo har i den forbindelse haft kontakt til sælger og dennes advokat og finder sagen oplyst således:

Som det fremgår, har selskabet Englandsvej 51 ApS erhvervet ejendommen fra ABL Properties ApS. Man har i praksis handlet med den daværende danske direktør for ABL Properties ApS, advokat Jesper Brinkmann, og kun i forbindelse med den praktiske gennemførelse af overdragelsen med aflæsning af målere, udlevering af nøgler m.v. har den forhenværende ejer/direktør i Amager Billand A/S, Saqib Mustafa, været aktiv.

Det oplyses, at købesummen er betalt kontant, og ved nærmere eftersyn af regnskabet for koncernen, som selskabet er en del af, vil jeg umiddelbart mene, at dette er sandsynligt. Selskabet indgår i en koncern med en større egenkapital, ligesom forretningsmanden Eigild Bødker Christensen, som skulle være meget formuende, er majoritetsejer i koncernen.

Med hensyn til, om ejendommen blot skulle være i "kommission" hos Englandsvej 51 ApS skriver Thomas Schultz: "Ejendommen Englandsvej 51 er købt ud af ABL Properties i en helt almindelig skødehandel og købesummen er betalt kontant. Der er ingen aftale om hverken returkommission, sælgerfinansiering, merkøbesum ved en vis bebyggelse eller lignende. Der er således ingen bindinger i forhold til ABL Properties. [...] Der går således ingen penge til ABL Properties eller Amager Billand af de penge, som I betaler til Englandsvej 51 ApS for de byggeretter, som I ønsker at erhverve."

Arresten i ejendommen er aflyst, idet ABL Properties ApS i stedet har deponeret beløbet, som der var foretaget arrest for, kr. 10 mio., hos fogedretten til afløsning af arresten.

Uanset ovenstående kommer vi imidlertid ikke udenom, at Saqib Mustafa i sidste ende er ejer af ABL Properties ApS og formentlig modtager provenuet ved salget af ejendommen. Vores kontraktspart er dog alene Englandsvej 51 ApS, og da der ikke lader til at være aftaler om "kommission" eller lignende, er det Englandsvej 51 ApS, som modtager den offentligt medfinansierede købesum fra os.

Man kan selvfølgelig diskutere, om det var rigtigt af Englandsvej 51 ApS at handle med ABL Properties. Den handel må dog siges at være uden for vores kontrolsfære, ligesom det offentlige har fået sikkerhed for deres mulige krav vedrørende overførsler fra Amager Billand A/S til ABL Properties ApS. Sidstnævnte selskab har for så vidt fortsat en legitim ejendomsret til ejendommen og dermed et lige så legitimt krav på et provenu ved salg (fratrullet omstødelseskravet/arresten).

For det andet har der været fornyet kontakt til Københavns Kommune, som i første omgang havde prækvalificeret projektet til skema som indeholdende nogle af 30 ungdomsboliger og 7 til 9 familieboliger. Ved den fornyede henvendelse viste kommunen sig mere interesseret i at reducere antallet af ungdomsboliger og til gengæld øge antallet af familieboliger.

Denne mulighed forfølges fortsat imens vi afventer udarbejdelsen af lokalplansforslag for området.

Vi er nu sikre på, at det vi foretager os, er indenfor lovgivningens rammer og alt sker i fuld offentlighed.

Gunnar kommenterede, at entreprenøren er køber og der er betalt og ingen problemer. Det er ungdomsboliger der skal bygges, og det muligvis kan ændres til en del bliver familieboliger. '

Esben supplerede med at vi var interesserede i at ændre til flere familieboliger, hvilket vil være godt i forhold til kommunens ønsker, da området i forvejen har mange ungdomsboliger. Det præcise antal boliger kendes endnu ikke.

Balder havde læst, at det var 30% almene boliger, og var interesseret i blandingsforholdet mellem ungdomsboliger og familieboliger. Esben understregede at på tidspunktet da aftalen blev til var kravet 25% almene boliger.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **3.2. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen**

### **3.2.1. Aflysning af studietur 2020**

Grundet Corona situationen vil der ikke blive arrangeret en studietur i 2020. Der kan eventuelt komme en indenrigstur på tale, hvis der åbnes op for kroer, hoteller mm.

Esben og Gunnar har talt om et byggeri på Frederiksberg. Embedsmænd på kommunen er stort set ikke involveret på nuværende tidspunkt, men det er alene på politikerniveau indtil videre. Det er meningen, at der kan bygges familieboliger og en institution på grunden. Når vi kommer længere frem, vil det være nødvendigt med et skitseprojekt til kommunen. Skitseprojektet skal finansieres af organisationen. Balder bekræftede at Lejerbo Frederiksberg ikke er de eneste der kender potentialet på Frederiksbergs byggegrunde, så der skal arbejdes hurtigt for at komme i spil. I løbet af få måneder ved vi mere, og behovet er **tkr. 50** til skitseprojektet, hvilket blev accepteret af bestyrelsen.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning samt godkendte brug af tkr. 50 fra arbejdskapitalen til skitseprojekt.**

### 3.3. Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om, at der har været afholdt et hovedbestyrelsesmøde pr. telefon. Det var ikke en lang dagsorden, og det gik nemt og var et meget effektivt møde.

Lejerbo København har anlagt sag, hvor der er løbet en del procesreter på. Der har den 29. april, været afholdt rets mægling, hvor det er lykkedes at reducere kravet væsentligt. Sagen skal nu behandles af hovedbestyrelsen den 18. maj 2020 til endelig godkendelse. Der er lagt op til et fysisk hovedbestyrelsesmøde næste gang, men det afhænger af udmeldingen fra regeringen.

Landsrepræsentantskabsmøde er udskudt til november, hvor vi samtidig mødes til bestyrelsesseminar i Århus.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.4. Orientering fra administrationen v/Jeanette M. Larsen

#### 3.4.1. Lånekonvertering i afdelingerne

På regnskabsmødet den 24. februar 2020 blev det besluttet, at bestyrelsen skal have en kvartalsvis oversigt over lånekonverteringer i afdelingerne.

Økonomiafdelingen meddeler, at der pr. 01.01.2020 og 01.04.2020 er konverteret 8 lån i alt, 4 pr. kvartal. Lånene fremgår af oversigten i [bilaget til punktet](#).

Der bliver ikke foretaget konverteringer pr. 01.07.2020 pga. rentestigning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 3.4.2. Elpriser – sammenligning

Jf. bestyrelsens beslutning på regnskabsmødet den 24. februar 2020 har administrationen indledt en sammenligning af priserne hos Almen Indkøb, Ørsted og Vindstød.dk for levering af el til en afdeling inkl. alle afgifter, gebyrer og abonnementsopkrævninger for en fast prisaf tale.

Det foreløbige resultat er en overfladisk sammenligning baseret på tilgængelige priser på internettet mellem Ørsted og Vindstød, som fremgår nedenfor. Almen Indkøb henviser til Bygge- og Udviklingsafdelingens energiteknolog, som påpeger, at for at foretage en egentlig sammenligning skal der foretages en specificering af en række parametre: "Udover at elpriserne varierer time for time, da de er påvirket af vind, vejr og årstid, så kan aftalerne også være svære at sammenligne én til én, da selskaberne har mange tilbud på hylderne, hvor eks. bindingsperioder og velkomstilbud kan påvirke aftalens pris over tid. Hertil ønsker nogle

brugere også at købe såkaldt "grøn strøm", hvilket vil sige, at energiselskaberne opkøber oprindelsescertifikater fra den VE-producerede strøm, som selvfølgelig også påvirker prisen på elektriciteten. Så for at sammenligne elpriser skal man både kende sine brugsmønstre, risikovillighed på pris og bindingsperioder samt mulige miljømæssige hensyn."

I sammenligningen mellem Ørsted og Vindstød har administrationen taget udgangspunkt i afdeling 235-0, Seedorffs Vænges årsregnskab 2018/2019, som viser en omkostning på 227.506 kr. og et forbrug på 103.973 kWh. Det vil sige en omkostning på 2,19 kr./kWh.

Regnskabstallene for 2018/2019 ligger således på samme niveau som listepriisen fra Ørsted, idet Vindstød umiddelbart indikerer en årlig besparelse på ca. 7.000 kr. svarende til ca. 3%.

Bemærk – Fastprisen hos Vindstød er kun 4 måneder.

### Ørsted

Din pris i detaljer	Din pris i detaljer	Din pris i detaljer
Med Basis El til fast pris får du en fast pris pr. kWh i 36 måneder. Du binder dig dog kun i 5 måneder og kan derefter opsige dit abonnement, hvis du har lyst.	Med Basis El til fast pris får du en fast pris pr. kWh i 24 måneder. Du binder dig dog kun i 5 måneder og kan derefter opsige dit abonnement, hvis du har lyst.	Med Basis El til fast pris får du en fast pris pr. kWh i 12 måneder. Du binder dig dog kun i 5 måneder og kan derefter opsige dit abonnement, hvis du har lyst.
Abonnement <b>39 kr.</b>	Abonnement <b>39 kr.</b>	Abonnement <b>39 kr.</b>
Transport & afgifter <b>187,82 øre</b>	Transport & afgifter <b>187,82 øre</b>	Transport & afgifter <b>187,82 øre</b>
Din faste pris pr. kWh i 36 måneder <b>33,23 øre/kWh</b>	Din faste pris pr. kWh i 24 måneder <b>31,75 øre/kWh</b>	Din faste pris pr. kWh i 12 måneder <b>29,75 øre/kWh</b>
Samlet elpris ekskl. abonnement <b>221,05 øre/kWh</b>	Samlet elpris ekskl. abonnement <b>219,57 øre/kWh</b>	Samlet elpris ekskl. abonnement <b>217,57 øre/kWh</b>
Bindingsperiode <b>5 måneder</b>	Bindingsperiode <b>5 måneder</b>	Bindingsperiode <b>5 måneder</b>
Startdato <b>01.06.2020</b>	Startdato <b>01.06.2020</b>	Startdato <b>01.06.2020</b>
Slutdato <b>01.06.2023</b>	Slutdato <b>01.06.2022</b>	Slutdato <b>01.06.2021</b>
<a href="#">Mere om priser og vilkår</a>	<a href="#">Mere om priser og vilkår</a>	<a href="#">Mere om priser og vilkår</a>
<b>Estimeret årsmkostning ved 103.973 kWh</b>		
<b>Kr. 230.000</b>	<b>Kr. 229.000</b>	<b>Kr. 227.000</b>

### Vindstød (Fastpris kun 4 mdr.)

Mest populære	FastVind	Pris pr. kWh	Inkl. afgift
	Fast pris (4 mdr.)	28,75 øre/kWh	211,46 øre/kWh*

Over 80 m<sup>2</sup> – Abonnement 0,00 kr./md.

Estimeret årsmkostning

220.000 kr.

Mest populære	FastVind	Pris pr. kWh	Inkl. afgift
	Fast pris (4 mdr.)	28,75 øre/kWh	218,55 øre/kWh*

Under 80 m<sup>2</sup> – Abonnement 0,00 kr./md.

Estimeret årsomkostning

228.000 kr.

Gunnar pointerede at der tale om fælles el i afdelingen.

Anders kommenterede med at han gerne vil deltage i arbejdsgruppen. Udgangspunktet for undersøgelsen var at Anders ønskede prisen fra sidste år oplyst, som Almen indkøb havde leveret, herunder oplysning om den realiserede rabat.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at driftschef Johnny Christensen sammen med Anders K. beslutter, hvilke parametre der skal sammenlignes på og foretager en nærmere undersøgelse af markedet for el.**

### **3.4.3. Forlig i sag med Svane Køkkener i afd. 235-0 og 237-0**

Afd. 235-0 og 237-0 fik i 2012 udskiftet køkkener, men ved 5-års eftersynet viste der sig væsentlige fejl på over halvdelen af lågerne og skuffefronterne, hvor lakken skallede af.

Sagen nærmer sig nu en afslutning i form af et forlig, hvor alle låger og skuffefronter udskiftes (ikke kun de fejlbehæftede), hvilket betyder en forlængelse af levetiden på køkkenerne på 7 år.

Forliget indebærer, at der vil være en egenbetaling for begge afdelinger, som tilvejebringes ved at fremrykke anvendelsen af en del af den post i afdelingernes vedligeholdelsesplaner, der er afsat til nye køkkener i 2032/33. Samtidig udskydes reoveringen af køkkenerne i vedligeholdelsesplanen til 2039/40, altså med de 7 år, køkkenernes levetid forlænges.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **3.4.4. Vores bidrag til FN's verdensmål**

Jeannette orienterede om, at administrationen på organisationens vegne har besvaret BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, som følger udviklingen i de almene boligernes bidrag til FN's verdensmål, som samlet branche og som enkelt organisation. Hvert forår bliver boligorganisationerne bedt om at bidrage med information om deres aktiviteter indenfor administration, drift, byggeri og socialt arbejde.

De boligorganisationer, som deltager i undersøgelsen, kan til efteråret hente deres egen rapport. Her kan organisationen få et samlet overblik over, hvordan I bidrager til FN's verdensmål, og I kan sammenligne jer med resten af branchen. Organisationerne vil blive orienteret, når rapporterne foreligger.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **3.4.5. Frederiksberg Kommunes kampagne mod brug af pesticider**

Organisationen har modtaget opfordring fra Frederiksberg Kommune om at bakke op om kommunens 2020-fokusområde om beskyttelse af grundvand til drikkevand fra Frederiksbergs undergrund. Dette ved ikke at anvende pesticider og anden gift til ukrudtsbekæmpelse, hvilket i forvejen er Lejerbos politik. Organisationens afdelinger kan tilkendegive deres opbakning og bidrag til at gøre Frederiksberg 100% giftfri ved at registrere sig som giftfri områder hos Danmarks Naturfredningsforening.



Balder supplerede med at det er en biodiversitetsdagsorden, organisationen kan fremme med at opfordre beboerne med egne haver til at gå ind i det. Opfordringen til at kigge på insekthoteller mm. der er masser af inspiration på nettet.

Annette supplerede, med at de allerede har det i afdelingen.

Kjeld vi fik frø fra stadsgartneren.

Lona vi holder bestyrelsesmøde på området og der tager vi insekthuse med op.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at tilslutte sig til kampagnen. Administrationen tilmelder alle afdelingerne.**

#### **3.4.6. Feriepengeforpligtelse i regnskaberne pr. 30.09.2019**

Der var i afdelingsregnskaberne pr. 30.09.2019 en revisionsbemærkning vedrørende feriepengeforpligtelsen, dog benævnt som en uvæsentlig fejl. Fejlen rettes i indeværende år, og det vil fremgå af regnskaberne pr. 30.09.2020.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **4. Eventuelt**

Lona ville gerne sige tillykke med dagen til Kjeld med den runde dag – der kom lykønskninger fra alle.

Balder nævnte at hvis det besluttes at afholde en indenrigs studietur, ville politikerne ikke kunne mandage samt 4. og 5. september hvor der afholdes budgetseminar, med mindre der ændres i datoerne. Gunnar supplerede med at studieturene plejer at ligge henover en weekend.

Der blev sagt tillykke med valget til Annette, der på repræsentantskabsmødet blev valgt som bestyrelsesmedlem i organisationen.

Gunnar nævnte, at som resultat af valget på repræsentantskabsmødet, ville deltagere til landsrepræsentantskabsmøde bliver Gunnar og Erik, som er fødte medlemmer. Derudover deltager Jan Howardy, som blev valgt ved lodtrækning. Lodtrækning havde Gunnar fået en del kritik for, men han understregede, at det er ikke en ret som suppleant at deltage, og lodtrækning har tidligere været anvendt i andre politiske sammenhænge.

Annette nævnte, at det var rart at høre alles stemmer, selv om det var et alternativt møde, var det godt at "mødes".

Gunnar takkede for et godt møde.

Dato:        /        2020

---

Formand, Gunnar Sørensen