**Dato : 18. maj 2015
Sagsnr. :** 400. 143-45 LFA/lsn

**M Ø D E R E F E R A T**

fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Nordstrand

**Mødetid: mandag, den 18. maj 2015 kl. 17.00**

**Mødested: Gildesalen på Nordstrand**

**Mødedeltagere: Lars Fogh-Andersen**

 **Henrik Carlsen**

 **Else Jepsen**

**Mogens Bertelsen
Marianne Stenholm**

**Afbud: Margit Pedersen**

**Referent: Lars Fogh-Andersen**

**- o – o – o – o – o – o – o -**

**01. Godkendelse af referat:**

Referatet fra bestyrelsesmøde den 24. marts 2015 blev godkendt og underskrevet af de bestyrelses-medlemmer, der havde deltaget i mødet.

 **02. Lønregulering Tom:**

Administrator orienterede om, at Toms løn reguleres i henhold til Privat Mønsteroverenskomst. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

**03. Ny regnskabsmodel:**

Administrator foreslog med udgangspunkt i et udleveret eksempel på regnskabsmodel, at bestyrelsen overvejer at overgå til en ny regnskabs- og budgetmodel med virkning for indeværende regnskabsår. Ændringerne implementeres i forbindelse med udarbejdelse af regnskab for 2015/budget 2016. Bestyrelsen var positiv overfor forslaget, der bl.a. vil indebære, at udgifter til varige forbedringer/investeringer aktiveres, hvilket bl.a. vil være ensbetydende med, at foreningen får en positiv egenkapital, hvilket eksempelvis i en salgssituation alt andet lige vil være en fordel. Administrator understregede, at det anførte selvsagt ikke indebærer nogen reel ændring i ejerforeningens økonomiske status, men foreningens regnskab komme ri forhold til omverdenen til at se pænere ud.

**04: Vedligeholdelsesplan, herunder vurdering af behov for teknisk gennemgang af ejendom:**

Administrator opfordrede bestyrelsen til at forholde sig aktivt til fremtidige vedligeholdelsesudgifter gennem udarbejdelse/løbende ajourføring af vedligeholdelsesplan. Planen kan udarbejdes af ekstern rådgiver eller bestyrelsen kan selv udarbejde planen under anvendelse af almindelig sund fornuft. Det sidste er det billigste.

Bestyrelsen var enig heri. Bestyrelsen var samtidig af den opfattelse, at der indtil fælleslånet i Spar Nord Bank A/S er afviklet, alene skal ofres udgifter på helt nødvendig vedligeholdelse.

**05: Aflevering af regnskabsbilag for 2013 og kvartalsbalance for 1. kvartal 2015:**

Administrator afleverede foreningens originale regnskabsbilag for 2013 samt kvartalsbalance for 1. kvartal 2015.

**06: Opfølgning vedr. Garagelaugets vedtægtsændring:**

Administrator oplyste, at han har opfordret Garagelauget til snarest muligt at få effektueret den på ejer-foreningens generalforsamling godkendte vedtægtsændring.

Der er ikke kommet nogen reaktion i den forbindelse.

Et enkelt bestyrelsesmedlem påpegede, at administrator ikke skulle bruge ressourcer på Garagelauget, hvortil administrator bemærkede, at aftalen med Garagelauget er en del af ejerforeningens virksomhed, ligesom der på sidste generalforsamling af et ejerforeningsmedlem blev sat fokus på netop aftaleforholdet mellem ejerforeningen og Garagelauget, hvorfor det er vigtigt med en aktiv håndtering.

**07: Procedure for håndtering af mulige forsikringsskader:**

Procedure for håndtering af mulige forsikringsskader blev drøftet og der var enighed om, at administrator altid skal orienteres, førend der sker anmeldelse overfor forsikringsselskabet. Ejerforeningens medarbejder orienteres herom af Marianne.

**08: Regulering af forbrugsafgifter:**

Et flertal i bestyrelsen havde forud for bestyrelsesmødet tilkendegivet, at man ønskede a’contobetaling af forbrugsafgifter reguleret i nedadgående retning med virkning fra opkrævningerne for 3. kvartal.

Administrator bemærkede hertil, at dette ville være i strid med generalforsamlingsgodkendelsen af bud-gettet for indeværende år og i øvrigt ville være til ulempe for foreningen, hvis økonomi bestyrelsen skal varetage og at der aldrig af et ejerforeningsmedlem konkret er anmodet om regulering af a’contobeta-lingen. Administrators generelle erfaring er, at folk sætter pris på at få penge tilbage og ikke betragter det som et problem at der indbetales mere end de faktiske udgifter, mens det omvendt er en negativ oplevelse at få en efteropkrævning.

Heroverfor blev gjort gældende, at det ikke var rimeligt, at flertallet af medlemmerne indbetalte mere i aconto end deres faktiske forbrug, hvortil administrator bemærkede, at dette efter hans erfaring var sæd-vanligt og hensigtsmæssigt og at forholdet i øvrigt var uden betydning, idet det for de fleste ville være helt uden betydning om penge stod på ejerforeningens konto eller på det enkelte medlems bankkonto, idet de aktuelle indlånsrenter er bagatelagtige, mens det omvendt for ejerforeningen i perioder er en stor fordel, at man kan råde over den overskudslikviditet foreningen tilføres via a’contobetalingerne.

Administrator bemærkede endvidere, at 2014 var et unormalt varmt år, og at en nedsættelse af a’contobetalingen dels ville indebære et merarbejde i forbindelse med selve nedsættelsen, dels ville resultere i et øget antal efteropkrævninger, risiko for iværksættelse af incassoprocedure og et eventuelt unødvendigt træk på foreningens kassekredit med renteudgifter for foreningen til følge.

En **enig** bestyrelse fastholdt imidlertid, at man ønskede a’contobetalingen reduceret.

**09: Eventuelt:**
Der forelå ikke noget til behandling under dette punkt.

Næste bestyrelsesmøde afholdes den 12. august 2015

Som referent:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Lars Fogh-Andersen