

Deltagere: Formand Erik Carter, næstformand Bo Krøyer, bestyrelsesmedlemmer Monica D. Poulsen, Søren Rosenlund, Elissaveta C. Agner, repræsentantskabsmedlemmer Daniel Javazi (137-0), Dorte Wolf (1-0), Stig Svensson (1-0), Inge Hansen (38-0) og Bent Hansen (38-0).

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen og Anna Møller (ref.)

Afbud: Sanja Cabrilo (137-0), Dann Flamsholdt (137-0)

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

afholdt tirsdag den 24. maj 2022 kl. 18.30 i Restaurant Jægerhuset, Dronninggårds Allé 126A, 2840 Holte.

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	90
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	90
2.1.	Formandens årsberetning v/Erik Carter	90
2.2.	Afdelingernes beretning	90
2.2.1.	Orientering om driften – fælles for afdelingerne	90
2.2.2.	Orientering fra afdeling 001-0	91
2.2.3.	Orientering fra afdeling 038-0	91
2.2.4.	Orientering fra afdeling 137-0	92
2.2.5.	Orientering om afholdt værdiseminar Lejerbo Lyngby	92
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	93
4)	Behandling af eventuelt indkomne forslag	95
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	95
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	95
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen	95
6)	Valg af revisor	96
7)	Eventuelt	96

1) Valg af dirigent

Jeannette M Larsen blev valgt som dirigent.

2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år

2.1. Formandens årsberetning v/Erik Carter

Formanden aflagde beretning under følgende overskrifter:

- Vi har fået ny bemanning på ejendomskontoret, og det går rigtig godt. Der følges op på beboerhenvendelser, og ting følges til dørs. Det skaber tillid hos beboerne. Susanne DC og de tre medarbejdere skal have stor ros.
- Der er kommet ny formand i Hollandshuset, Hassan, Bent er fortsat formand i Mølleåparken, og Bo er fortsat formand i Vintappervænget.
- Organisationsbestyrelsen og repræsentanter for hver afdeling har haft værdiseminar om visioner for Lejerbo Lyngby, og hvordan tilskud skal fordeles til afdelingerne. Følges op af møde i efteråret, der skal munde ud i principper for fordeling af midler til afdelingerne.
- Ekstern granskning er gennemført i alle tre afdelinger, og der følges op på denne i vedligeholdelsesplanerne, så standarden løftes, hvor det er nødvendigt, og den gode vedligeholdelse fastholdes. Der kan gå noget tid, inden vi modtager endelige rapporter. Granskning skal gennemføres i alle almene boligafdelinger i Danmark.

Kommentarer:

Stig, afd. 1-0, har aldrig oplevet, at ejendomskontoret har fungeret så godt som nu! Enighed bordet rundt. Enighed om, at DC Susanne har gjort et kæmpe arbejde, og at de tre medarbejdere er positive og løsningsorienterede.

Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.

2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlagde en mundtlig orientering på mødet.

2.2.1. Orientering om driften – fælles for afdelingerne

Kommentarer fra administrationen:

Den eksterne granskning ved Landsbyggefonden, der udføres af Rambøll, er gennemført i april 2022 i alle afdelinger. Rapporter med resultater fra granskningerne forventes senere på året og indarbejdes i afdelingernes vedligeholdelsesplaner i forbindelse med det årlige afdelingstjek herefter. Henset til bygningernes alder bør der generelt fortsat være fokus på at øge henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse over de næste år.

Det nye ejendomskontor i stuelejligheden i afdeling 1-0 er taget i brug pr. 1. maj 2022 til stor glæde for ejendomsfunktionærerne.

På ejendomskontoret har der i årets løb været en del udskiftning og i perioder har kun 2 ud af 3 stillinger været besat. Af den årsag er der opstået et mindre efterslæb på den planlagte vedligeholdelse i afdelingerne. Der fokuseres på at indhente dette i løbet af 2022. Driften

har endvidere i perioder været præget af sideeffekter af corona i året, herunder mangel på håndværkere og stigende materialepriser, foruden generelle nedlukninger og restriktioner.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.2. Orientering fra afdeling 001-0

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Fremlægges mundtligt på mødet.

Afdelingsformand Bo orienterede:

- Det er en sand fornøjelse at komme på ejendomskontoret nu. Orden i tingene. Udstråler, at her er der styr på tingene!
- Vi har fået vores affaldsskur, containerne er kommet væk fra gavlen. Det fungerer godt, beboerne er gode til at holde orden. Godt at det kan aflåses, så kun afdelingens beboere kan benytte det.
- Udearealerne har fået et gevaldigt løft de senere år. Tanja og Buster organiserer vedligeholdelsen rigtig fint i samarbejde med havegruppen.
- På det nyligt overståede afdelingsmøde drøftede vi afdelingens nødlidende faldstammer og vandværk. Disse står til udskiftning/foring snarest. Bestyrelsen ønsker, at der i samme moment udformes renoveringsprojekt for badeværelserne. Projektet skal til urafstemning til sin tid.
- Der udformes også projekt om etablering af dørtelefonanlæg, som kommende afdelingsmøde skal tage stilling til.

Kommentarer fra administrationen:

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, samt jf. ovenstående.

Afdelingen har i 2021 opført og ibrugtaget Næste-affaldsskuret til stor glæde for afdelingens beboere.

I september 2022 udløber kommunegodkendelsen for afdelingens mulighed for at renovere køkkener via den kollektive råderet. Tilslutningen til ordningen har været størst i 2019 og 2020, men har ikke været benyttet i 2021. Det er meddelt til beboerne i marts 2021 og igen i marts 2022, at ordningen udløber i september 2022. Godt halvdelen af den bevilgede ramme er forbrugt, og 17 køkkener er fornyet pr. ult. marts 2022. Enkelte har meldt sig efter udsendelse af meddelelsen i marts 2022.

Jeannette mindede om, at man bør overveje at bibeholde muligheden for at udskifte køkkener i forbindelse med fraflytninger.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.3. Orientering fra afdeling 038-0

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Afdelingsformand Bent fremlagde følgende fra afdeling 38-0:

- Stor tilfredshed med ejendomskontoret.
- Kollektiv råderet på køkkener ophører også i afdeling 38-0 til september.
- Der er installeret automatisk lystænding i kældrene.
- Vedr. den private fællesvej, afdelingen ligger på: Vi har fået påbud fra kommunen om at udjævne kant på asfaltbelægning, men afventer endelig beskrivelse fra kommunen om hvor meget, og hvem der i givet fald skal betale.
- Ved afdelingsmødet fortalte administrationen om, hvad boligorganisationen er.
- Administrationen orienterede også om mulighederne for at skifte tv-/internetudbyder. Bestyrelsen forsøger at hverve medlemmer til at nedsætte udvalg,

der kan kigge nærmere på det. Hvis ingen melder sig, vil ny aftale med eksisterende udbydere blive foreslået.

- Der skal etableres højvandslukke i kælderen og en lunke i kloakken skal undersøges og udbedres.

Der var en drøftelse af tv/internetløsningerne i de tre afdelinger. Administrationen fremlægger overblik over de aktuelle aftaler i afdelingerne til næste OB-møde.

Kommentarer fra administrationen:

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, samt jf. ovenfor.

I september 2022 udløber kommunegodkendelsen for afdelingens mulighed for at renovere køkkener via den kollektive råderet. Tilslutningen til ordningen har været størst i 2019 og 2020, men har ikke været benyttet siden juli 2020. Det er meddelt beboerne i marts 2021 og igen i marts 2022, at ordningen udløber i september 2022. Ca. en fjerdedel af den bevilgede ramme er forbrugt, og 11 køkkener er fornyet pr. ult. marts 2022. Ligesom i Vintappervænget har enkelte beboere meldt sig som interesserede efter udsendelsen af meddelelsen i marts 2022.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.4. Orientering fra afdeling 137-0

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Medlemmer af afdelingsbestyrelsen Elissaveta og Monica fremlagde følgende.

- Ejendomskontoret fungerer rigtig godt.
- Er i gang med kollektiv råderet på køkkener.
- Faldstammer og badeværelser trænger også til udskiftning i afdelingen. Bekymring for, at huslejen stiger igen.
- Udskiftning af vinduer og facaderenovering er gennemført og 1-årsgennemgang er overstået.
- Elevatorrenovering er næste projekt, er afsat i vedligeholdelsesplanen.
- Grønne områder – græsset er lidt kedeligt, men ellers bliver de brugt meget, bl.a. den nye bålplads.

Kommentarer fra administrationen:

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, dog også her jf. ovenstående.

Afdelingen præges i stigende grad af vandskader og bør snarest få eftergået stigstrengene og faldstammer. Afdelingsmødet primo maj 2022 har godkendt bevilling hertil. Henset til installationernes alder er det forholdsvis tidligt at se vandskader i det omfang, der ses i afdelingen.

Afdelingens ordning med kollektiv råderet benyttes i stigende grad. Denne løber til februar 2024.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.5. Orientering om afholdt værdiseminar Lejerbo Lyngby

Der har været afholdt værdiseminar i Lejerbo Lyngby den 17. marts 2021, hvor repræsentanter fra hver afdeling og fra organisationsbestyrelsen drøftede, hvilken boligorganisation, Lejerbo Lyngby gerne vil være.

Værdiseminaret var tænkt som optakt til, at bestyrelsen får udfærdiget og vedtaget overordnede principper for, hvordan bestyrelsen tildeler midler til afdelingerne fra hhv. dispositionsfond, arbejdskapital og trækningsret.

Erik orienterede om seminaret og om, at det følges op af et møde til efteråret, hvor granskningerne indarbejdes i vedligeholdelsesplanerne, og konkrete principper besluttet for tildeling af tilskud. Bl.a. bæredygtighed vægtes højt. Det skal være attraktivt at bo i Lejerbo Lyngby, også i fremtiden.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Organisationens regnskab for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 2,5 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,6 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 660.000 kr.

Årets resultat er et underskud på 26.000 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 539.000 kr. Underskuddet skyldes primært øgede renteudgifter pga. negativ rente.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 3,3 mio. kr. og der er disponeret 297.000 kr. som ydelsesstøtte hhv. tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 579.000 kr.

Revisionsprotokollat

Revisor har ikke gjort særlige bemærkninger om organisationens regnskab.

For afdeling 001-0, Vintappervænget, fremhæver revisionen vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, at afdelingen ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v., idet der er budgetteret med ekstern finansiering.

Administrationen bemærker, at det drejer sig om renovering af afdelingens faldstammer og brugsvandrør, som er planlagt til 2022.

Organisationens budget for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023

Organisationens budget for 2023 balancerer med indtægter og udgifter på 2,7 mio. kr.

Der er afsat 12.000 kr. til bestyrelsesvederlag, 692.000 kr. til forretningsførelse og 1,6 mio. kr. til henlæggelse til dispositionsfond.

Afdelingernes driftsregnskaber for 1/1 2021 til 31/12 2021

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra afdelingsbestyrelserne.

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
001-0 – Vintappervænget	49.309	574.404	3.296.746	Årets resultat blev et overskud på kr. 49.309, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, el og varme til fællesarealer, renholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri.
038-0 – Mølleåparken	172.004	570.260	3.969.064	Årets resultat blev et overskud på kr. 172.004, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer samt målerpasning, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift og renovation.
137-0 – Hollandshuset	-91.984	98.204	2.768.481	Årets resultat blev et underskud på kr. - 91.984, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud fremkommer primært af ekstra arbejde og 1 års syn ifm. vinduer og facade. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri samt diverse udgifter.

Afdelingernes driftsbudgetter for 1/1 2023 til 31/12 2023

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af budgetforslag fra alle afdelingsbestyrelser.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
001-0 Vintappervænget	3,19 %	11. maj 2022
038-0 Mølleåparken	4,18 %	9. maj 2022
137-0 Hollandshuset	2,45 %	4. maj 2022

For **afdeling 1-0** skyldes huslejestigningen primært øgede offentlige og andre faste udgifter.
For **afdeling 38-0** skyldes huslejestigningen primært øgede henlæggelser til fremtidigt vedligehold og fornyelse.

For **afdeling 137-0** skyldes huslejestigningen primært øgede offentlige og andre faste udgifter samt reduceret beløb overført fra det opsamlede resultat.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Repræsentantskabet tog orienteringen om budget til efterretning.

4) Behandling af eventuelt indkomne forslag

Ingen modtaget.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet og efterfølgende konstituerende organisationsbestyrelsesmøde 24. juni 2021 bestod bestyrelsen for Lejerbo Lyngby og de tilknyttede afdelinger 001-0, 038-0 og 137-0 af følgende medlemmer:

Formand	Erik Carter	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Næstformand	Bo Krøyer	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Bestyrelsesmedlem	Elissaveta Castella Agner	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Søren Rosenlund	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Monica Dyrendom Poulsen	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
1.suppleant	Dorte Wolf	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
2.suppleant	Sanja Cabrilo	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022

Repræsentantskabet tog orientering til efterretning.

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen

På valg er:

- Formand Erik Carter for 2 år
- Næstformand Bo Krøyer for 2 år
- 1. Suppleant for 1 år
- 2. Suppleant for 1 år

Det bemærkes, at bestyrelsen efter mødet konstituerer sig med formand og næstformand.

Repræsentantskabet foretog valg af bestyrelsesmedlemmer for en periode på 2 år og suppleanter for en periode på 1 år:

Bo og Erik genopstillede begge og blev begge genvalgt som bestyrelsesmedlemmer uden modkandidater for en 2-årig periode.

Som suppleanter stillede Dorte og Daniel op og blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen konstituerede sig efter mødet og ser herefter således ud:

Formand	Erik Carter	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Næstformand	Bo Krøyer	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Bestyrelsesmedlem	Elissaveta Castella Agner	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Søren Rosenlund	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Monica Dyrendom Poulsen	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
1.suppleant	Dorte Wolf	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
2.suppleant	Daniel Javazi	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023

6) Valg af revisor

EY blev valgt ved seneste repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet foretog genvalg og godkendte EY revisor.

7) Eventuelt

Jeannette orienterede om, at underskriftshandlinger fremadrettet foregår via Penneo med elektronisk underskrift.

Erik mindede om, at der er mulighed for at deltage i kurser i Lejerbo-regi, samt at organisationen tidligere har besluttet, at organisationen dækker udgifterne til introkursus samt grundlæggende budget og regnskab for nye medlemmer og suppleanter.


Mødet hævet.

Dato: 25/7 2022



Formand, Erik Carter

Dato: 9/8 2022



Dirigent, Jeannette M Larsen